مؤتة للبحوث والدراسات، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد الثالث والعشرون، العدد الخامس، 2008.

آفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر في ضوء قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته: رؤية مستقبلية

زيد محمود العقايلة*

ملخص

إنّ لعقد الإيجار مكانة مهمة في المجتمع على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي، فهو العقد الذي يتيح للملاك استثمار أملاكهم واستغلالها، ويتيح للمستأجرين الانتفاع بما لا يملكون. وقد حظي تنظيم هذا العقد باهتمام بالغ من قبل المشرع الأردني الذي سنّ عدة قوانين وأدخل عليها عدة تعديلات بهدف تحقيق التوازن بين مصلحتي المؤجر والمستأجر. ولكنّ المشرع الأردني وفي ضوء التعديلات الأخيرة على قانون المالكين والمستأجرين بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 قد بالغ في حماية المؤجر. ناقش هذا البحث آفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر وقد خلص إلى أن قانون المالكين والمستأجرين بوضعه الحالي (أي بعد التعديلات الأخيرة) لا يحقق التوازن المنشود بين مصلحتي المؤجر والمستأجر، ولا يحقق الأمن الاجتماعي في الدولة.

الكلمات الدالة: الحماية القانونية، المؤجر، المستأجر.

Prospects of the Legal Protection of a Landlord and a Tenant in the Light of the Landlord and Tenant Act No.11 of 1994 and its Amendments: A Future Vision

Abstract

Zaid Muhmoud Al-Aqaileh

A lease contract has an important status in the society at the social and economic levels; it is the contract that allows landlords to exploit their properties and allows tenants to get benefit of the properties which they do not own. The regulation of the lease contract received high attention from the Jordanian legislator, which has enacted many laws and has introduced many amendments to these laws, with the aim of achieving a balance between the interest of a landlord and that of a tenant. In the light of the recent amendments to the Landlord and Tenant Act, however, the legislator has excessively protected landlord. This article discussed the prospects of the legal protection of a landlord and a tenant. It reached the conclusion that the Landlord and Tenant Act, in its present state, achieves neither the sought balance between the interest of a landlord and that of a tenant nor the social security in the State.

Keywords: Legal Protection, Landlord, Tenant.

---

* قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

تاريخ تقديم البحث: 2008/2/26. تاريخ قبول البحث: 2008/6/15.

مقدمة

لقد حظي تنظيم العلاقة الإيجارية باهتمامٍ كبير من قبل المشرع الأردني وذلك بسب كثرة المنازعات التي نجمت عن تعارض وتضارب مصالح المؤجرين والمستأجرين والتي اقترنت بوجود ظروف سياسيّة واقتصاديّة واجتماعيّة معقدة. وقد أضحى تنظيم هذه العلاقة هدفاً سياسياً داخلياً للدولة باعتباره عنصراً من العناصر التي تحقق أمنها واستقرارها، ولا أدلّ على ذلك من خطاب العرش السامي الذي ألقاه جلالة الملك في افتتاح الدورة العادية الأولى لمجلس الأمة الخامس عشر والذي تضمن الطلب من المجلس إعادة النظر بالأحكام الناظمة لهذه العلاقة.

ومع أن المشرع – وعلى مرِّ العقود الماضية – قد سعى لتحقيق التوازن بين أطراف العلاقة الإيجارية، إلا أنه وفي ضوء التعديلات الأخيرة على قانون المالكين والمستأجرين بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 قد بالغ في حماية المؤجر. هذا البحث يناقش ويحلل آفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر ويبين انعكاساتها على المجتمع الأردني والدور الذي يمكن للمشرع أن يلعبه من جديد في تحقيق التوازن بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية وفي تحقيق الأمن الاجتماعي في الدولة.

خطة البحث

لقد تم تقسيم البحث إلى ثلاثة مباحث رئيسة: المبحث الأول يناقش أهمية عقد الإيجار وتعريفه ومشروعيته، المبحث الثاني يناقش مظاهر الحماية القانونية للمؤجر، والمبحث الثالث يناقش حل الأزمة الإسكانية والسكانية في المملكة من خلال حماية المؤجر أو المالك. وفي نهاية البحث تم عرض أبرز النتائج التي تم التوصل إليها والتوصيات.

المبحث الأول: أهمية عقد الإيجار وتعريفه ومشروعيته

سنتناول هذا المبحث في أربعة مطالب وعلى النحو التالي:

المطلب الأول: أهمية عقد الإيجار

يعد عقد الإيجار من أهم العقود المدنية التي أولاها المشرع عناية خاصة نظراً لكثرة تداولها بين أفـراد المجتمع ولأهميتها من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والقانونية[1]. فمن الناحية القانونية يعد عقد الإيجار الأداة الناظمة للعلاقة الإيجارية التي تربط المؤجر بالمستأجر والتي قد يترتب عليها إثارة بعض المنازعات[2]. ومن الناحية الاجتماعية يعتبر الإيجار الوسيلة التي تتمكن من خلالها الطبقة المتوسطة أو الطبقة الضعيفة اقتصادياً في المجتمع من الحصول على مسكن يؤويها دون أن تضطر إلى دفع تكاليف إنشاء هذا المسكن، ومـن الناحيـة الاقتصادية يعتبر الإيجار الوسيلة التي يتمكن من خلالها ملاك العقارات من استثمار عقاراتهم عـن طريـق تأجيرها والحصول على ريعها[3].

ولذلك فإن الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يشتمل على طائفتين: المؤجرين والمستأجرين، وهاتان الطائفتان تدخلان مع بعضهما في علاقة قانونية يعد عقد الإيجار الدستور المنظم لها. كما يعد التنظيم القانوني الذي يضعه المشرع لهذه العلاقة من الأهمية بمكان لأنه يهدف إلى إقامة هذه العلاقة على أساس من التوازن والعدالة[4].

وصفوة القول أن عقد الإيجار هو ثمره من ثمار استغلال رؤوس الأموال والتفاعل بين رأس المال الذي يمثله المؤجر والمستأجر الذي ينتفع بالعقار المأجور. ولهذا فإن المشرع لم يترك أطراف العلاقة الايجارية أحراراً في الاتفاق على ما يشاؤون من أجرة بل تدخل في تحديدها على نحو يحقق العدالة النسبية ويوفق اقتصادياً بين مصلحة الملاك وبين مصلحة المستأجرين ويراعي التكلفة الاقتصادية للعقار المؤجر ودخول المستأجرين. وهذا يعني أنه يقع على عاتق المشرع عبء تنظيم هذه العلاقة بشكل مستمر وعدم ترك أمر تحديد الأجرة لقانون العرض والطلب لما قد يؤدي إليه ذلك من تحكم طبقة في أخرى وبالتالي الإضرار في الاقتصاد القومي وبأمن المجتمع واستقراره.

المطلب الثاني: تعريف عقد الإيجار

الإيجار في اللغة يعني الكراء أو المؤاجرة وهو الانتفاع بالشيء واستعماله(5). وفي الاصطلاح عقد يفيد تمليك المنافع بعوض[6]. وقد عرفته المادة 405 من مجلة الأحكام العدلية بأنه "بيع المنفعة المعلومة في مقابل عوض معلوم". وعرفته المادة 516 من مجلة الأحكام الشرعية بقولها "الإجارة والإيجار والمكاراة بمعنى واحد وهو عقد تمليك المنفعة المباحة المعلومة بعوض معلوم". وعرفه الفقه الحنفي بأنه بيع (تمليك) منفعة معلومة ومقصودة من العين بنظر الشرع والعقلاء بعوض معلوم ولمدة معلومة(7). كما عرفته المادة 577 من مرشد الحيران بأنه "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجره"(8).

أما المادة 658 من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 فقد عرفت الإيجار بأنه "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجَّر لمدة معينة لقاء عوض معلوم". يتضح من هذا التعريف أن المشرع الأردني قد تأثر بتعريف مرشد الحيران، كما يتضح أيضاً أن المفهوم القانوني للإيجار في القانون المدني الأردني هو حصول المنتفع (المستأجر) على منفعة شيء يعود لشخص آخر (المؤجر) لمدة معينة. وقد استخدم المشرع الأردني عبارة (تمليك المنفعة)(9). وكما هو معلوم فإن كلمة (تمليك) تعني نقل ملكية شيء أي جعل المتصرف إليه مالكاً وهذا لا ينسجم مع عقد الإيجار الذي يكسب فيه المستأجر حقاً شخصياً على الشيء المؤجر وليس حقاً عينياً، كما أن الملكية حق دائم لا يقترن بأجل في حين أن حق المستأجر حق مؤقت. ولكن يبدو أن المشرع الأردني قد أراد تقريب عقد الإيجار من عقد البيع والذي هو تمليك رقبة ومنفعة في حين أن الإيجار تمليك منفعة فقط للدلالة على أن المالك يستطيع أن يتصرف بمنفعة ماله كما يتصرف برقبته(10). ويتضح من التعريف أيضاً أن التزام المؤجر ذو طبيعة سلبية لأنه يقتصر على تمليك المنفعة للمستأجر؛ أي تسليمه العين المؤجرة وتركه ينتفع بها، وهذا بعكس ما هو عليه الحال في القانونين المصري والعراقي الذين جعلا الذي جعل التزام المؤجر التزاماً ذو طبيعة إيجابية(11).

ونشير هنا إلى ما ذكره الدكتور عبد الرزاق السنهوري – معلقاً على من فرق بين كون طبيعة التزامات المؤجّر إيجابية أو سلبية – أنّ القول بأن التزام المؤجر التزام سلبيّ هو تجوّز في التعبير، حيث يقصد بأنه سلبي أنه أقل مدى وأضيق نطاقاً مما لو وصف بأنه التزام إيجابيّ. ومما يدل على أنه التزام إيجابيّ التزام المؤجر بتسليم المأجور وضمان التعرض والاستحقاق وصيانة المأجور وضمان العيوب الخفية[12]. حيث أن قيام المؤجر

بتسليم المأجور للمستأجر بحالة يصلح معها لاستيفاء منفعته المقصودة منه يعني أنه نفّذ الإلتزام الرئيس الذي يقع على كاهله بموجب عقد الإيجار.

المطلب الثالث: مشروعية عقد الإيجار

لقد ثبتت مشروعية الإيجار في القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة والإجماع[13]. ففي القرآن الكريم قال تعالى "فإن أرضعن لكم فآتوهن أجورهن"[14] وقال تعالى "فوجدا فيها جداراً يريد أن ينقض فأقامه قال لو شئت لاتخذت عليه أجرا"[15] وقال تعالى على لسان إحدى بنات سيدنا شعيب (عليه السلام) "قالت إحداهما يا أبت استأجره إنَّ خير من استأجرت القوي الأمين"[16].

وأما في السنة النبوية، فقد ورد عن النبي (صلى الله عليه وسلم) أنه قال: "أعطي الأجير أجره قبل أن يجف عرقه" و "ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجلا أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يوفه"[17]. وأما في الإجماع فقد أجمع أهل العلم في كل العصور على جواز الإجارة وذلك بسبب حاجة الناس إلى المنافع كحاجتهم إلى الأعيان[18].

المطلب الرابع: القانون الواجب التطبيق على عقد الإيجار

يطبق على عقود الإيجار الأحكام القانونية الواردة في المواد 658 – 710 من القانون المدني رقم 43 لسنة 1976، سواء كان المأجور منقولاً أو عقاراً[19]. ولكن هناك أحكاماً قانونية خاصة تتقدم على الأحكام العامة الواردة في هذه المواد وتطبق على عقود الإيجار الواردة على العقارات الخاضعة لقانون المالكين والمستأجرين وذلك بعد انتهاء المدة المتفق عليها في هذه العقود وامتدادها قانونياً[20].

إنّ سن قانون المالكين والمستأجرين كقانون استثنائي كان استجابة للظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي مرت بها المملكة وحلاً للمشاكل الإسكانية التي تسارعت بشكل لم تستطع معه النصوص العامة الواردة في القانون المدني معالجة الكثير منها بما في ذلك تحقيق التوازن القانوني والاقتصادي بين طرفي العقد[21].

ومفاد ذلك أن قانون المالكين والمستأجرين قانون خاص يتضمّن قواعد خاصة واستثنائية تمثّل خروجاً على القواعد العامة في عقود الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني. وهذه القواعد الخاصة واجبة التطبيق ولو اتفق المؤجر والمستأجر على خلافها نظراً لتعلّقها بالنظام العام. ولكن يمكن القول أن هذه القواعد لا تطبق إلا إذا توافرت الشروط التالية: (أ)- أن يكون هناك عقد إيجار صحيح ونافذ[22] (ب)- أن يكون المأجور عقاراً[23] (ت)- أن تنتهي مدة الإيجار العقدية([24]) (ث)- شمول عقد الإيجار بأحكام قانون المالكين والمستأجرين وذلك لأن عقارات الأوقاف الخيرية ومحال الصرافة وأملاك الدولة جميعها لها قوانينها الخاصة[25].

وجدير بالإشارة هنا إلى أن أول قانون نظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في الأردن هو قانون المالكين والمستأجرين رقم 23 لسنة 1941، ثم تلاه القانون رقم 26 لسنة 1943، ثم القانون رقم 6 لسنة 1944، ثم القانون رقم 62 لسنة 1953، ثم القانون رقم 29 لسنة 1982، ثم القانون رقم 11 لسنة 1994 (والذي عدل بموجب القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000) وجميع هذه القوانين هدفت إلى تحقيق التوازن بين مصلحة طرفي عقد الإيجار[26].

المبحث الثاني: مظاهر الحماية القانونية للمؤجر

تتجلى مظاهر الحماية القانونية للمؤجر من خلال عدة أمور أبرزها عدم السماح للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار إلا بإذن المؤجر أو إجازته وإلغاء مبدأ الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار وإعمال قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وزيادة الأجرة بنسب معينة والسماح للمؤجر بتقاضي بدل خلو. وفي هذا المبحث سنتناول كل مظهر من مظاهر هذه الحماية في مطلب مستقل وعلى النحو التالي:

المطلب الأول: منع المستأجر من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار إلا بإذن المؤجر أو إجازته

من خلال تعريف الإيجار في القانون المدني الأردني يتبين أن للمستأجر الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة وأن هذا الحق في الانتفاع يبيح له التصرف به تطبيقاً للقواعد العامة التي تجيز التصرف في الحقوق الشخصية حيث أن المستأجر يتصرف في حق شخصي له في ذمة المؤجر ومن أهم هذه التصرفات التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن(27).

والتنازل عن الإيجار يعني قيام المستأجر الأصلي بنقل حقوقه والتزاماته كافة الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص آخر يحل محله فيها، أما التأجير من الباطن فيعني قيام المستأجر الأصلي بنقل كل أو بعض حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى شخص آخر مقابل أجر متفق عليه بينهما[28]. وعليه فالتأجير من الباطن لا يراد به نقل الحقوق والالتزامات التي تتولد عن عقد الإيجار، بل يتعهد فيه المستأجر بتمكين شخص آخر هو المستأجر من الباطن من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة لقاء أجر معلوم فنكون بصدد عقد إيجار جديد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن غير العقد الأول المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي[29].

وتكييف تصرف المستأجر بأنه نزول عن الإيجار أو تأجير من الباطن مسألة على قدر من الأهمية، ولا شك أن العبرة في ذلك لقصد ونية العاقدين ابتداءً، ويتعين على المحكمة أن تتحفظ على التعويل في التسمية التي استعملها المتعاقدان في اتفاقهما، وأن تنفذ عن طريق تفسير نصوص العقد والظروف التي لابست إبرامه للوصول إلى الغرض الذي قصدت إليه الإرادة المشتركة للمتعاقدين[30].

ولعل من أهم المسائل التي يستطيع بها القاضي أن يستدل بها على حقيقة قصد العاقدين الاتفاق على المقابل وطريقة الوفاء به من جهة، ومحل التصرف من جهة أخرى. فإذا اشترط دفع مقابل إجمالي لقاء الانتفاع بالمأجور للمدة الباقية من عقد الإيجار، فالراجح أن نية الطرفين قد انصرفت إلى النزول عن الإيجار أما إذا اشترط دفع البدل على أقساط دورية فالراجح أن تصرف الطرفين تأجير من الباطن. والغالب أيضاً أنه إذا اقتصر التصرف على تخويل المتصرف إليه الانتفاع بجزء بسيط من المأجور فإن نية الطرفين تكون قد انصرفت إلى التأجير من الباطن، أما إذا ورد التصرف على كل المأجور أو على جزء هام منه، فإن ذلك يرجح انصراف نية المتعاقدين إلى التنازل عن الإيجار(31). وتكييف العقد مسألة قانون تخضع لرقابة محكمة التمييز.

وهناك قيود ترد على ممارسة كل من النظامين حيث أن استعمال المستأجر للرخصة المخولة له في النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن ينبغي ألاّ يكون به إضرار بحقوق المؤجر. وكذلك، فإن التأجير من الباطن لا يجوز أن يحصل إلا للغرض الذي أعدت له العين المؤجرة. فالبناء المعد للسكن مثلاً لا يجوز تأجيره من الباطن لمزاولة مهنة فنية أو تجارة أو صناعة.

وقد نصت المادة 703 من القانون المدني على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته"[32]. يتضح من ذلك أن الأصل في القانون المدني الأردني هو عدم جواز تصرف المستأجر بحقه تنازلاً أو إجارة من الباطن[33] والإستثناء هو الجواز ولا يكون ذلك إلا بإذن المؤجر أو إجازته[34].

وهذه القاعدة هي ذاتها التي نصت عليها المادة 5/ج/3 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 والتي أعطت للمؤجر الحق بإخلاء المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن إذا أجر المستأجر المأجور أو تنازل عن الإيجار بدون موافقة المؤجر الخطية بقولها "إذا أجر المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة". وعليه فإن نصوص القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين جاءت منسجمة فيما يتعلق بالتنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن، هذا مع ملاحظة أن القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين لم ينصا صراحة على التنازل عن الإيجار.

ويبدو لنا أن المشرع كان موفقاً عندما أورد هذه النصوص في القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين والذي هدف في الأساس إلى حل أزمة الإسكان؛ وذلك لأن السماح للمستأجر بالتنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن لا يتلاءم مع هدف المشرع فالمستأجر الذي تنازل أو أجر من الباطن قد أثبت أنه ليس بحاجة إلى السكن الذي استأجره ومن ثم فهو لا يستحق الحماية التي أسبغها القانون عليه ذلك لأن هدف المشرع هو حماية المستأجر وليس تمكينه من اتخاذ عقد الإيجار وسيلة للاستغلال والإثراء على حساب المؤجر.

واستناداً إلى ذلك فقد جاء في أحد قرارات محكمة التمييز "أن قصد المشرع من قانون المالكين والمستأجرين هو حل أزمة السكن وذلك بتعديل التشريعات التي كانت تحكم العلاقة بين المالكين والمستأجرين وأنه قصد أيضاً حماية المستأجر أولاً ولكن بشرط ألا يتعسف باستعمال الحقوق الممنوحة له بمقتضى هذا القانون وتحقيقاً لهذا الشرط نص على حالات كثيرة توجب التخلية"[35]. كما جاء في قرار آخر أن "وضع هذا القانون كان لحماية المستأجر والتاجر لتعذر إنشاء المساكن السكنية والتجارية لغلاء أسعارها وللحيلولة دون إرهاق هذه الفئة من المواطنين بالأجور المرتفعة"[36].

تأجير المحل التجاري من الباطن

تثور مشكلة تأجير المحل التجاري عندما لا يكون مالك المحل التجاري هو المالك للعقار الكائن به المحل التجاري وعند عدم موافقة مالك العقار على التأجير الذي يقوم به المستأجر. وإن قراءةً أولية لنصوص القانون المدني الأردني وقانون المالكين والمستأجرين توحي بأن إبرام عقد إجارة على المتجر – دون موافقة المؤجر– أمر متعذر.

لكن وبعد اعتراف قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966 بكون المحل التجاري ملكية معنوية في المادة 1/26 واعتبار إيجار العقار الكائن به المتجر عنصراً في المتجر بموجب المادة 38 من ذات القانون فإن من شأن ذلك تمكين مالكه بفضل إمكانية تجزئة الملكية من تأجيره باعتباره محلاً لتلك الملكية[37]. ولكن المشكلة تظهر عندما تحيل المادة 39 من ذات القانون[38] في بيان حقوق مستثمر المتجر على عناصره إلى أحكام القوانين الخاصة

والمبادئ العامة في القانون. ولمّا كان المشرع الأردني لم يُصدر بعد قانوناً خاصاً بالمحل التجاري - وهو ما نتمنى حدوثه - فإن القانون الخاص الذي تقصده المادة 39 إنما هو قانون المالكين والمستأجرين، وإذا رجعنا إلى أحكام هذا القانون فإنه يتبين لنا من المادة 5/ج/4 أن سماح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجَّر يعتبر واحداً من أسباب الإخلاء دون تفرقة بين إيجار للسكن أو إيجار تجاري، أي سواءً سمح المستأجر لشخص آخر بالسكن معه بالمأجور أو بالاشتراك معه في استغلال المأجور تجارياً. وإذا كان هذا هو الوضع بالنسبة لمجرد اتفاق المستأجر مع غيره على اعتبار الغير شريكاً له، فإنه من باب أولى يُعتبر سبباً للإخلاء إبرام مالك المحل التجاري بيعاً أو تأجيراً على محله، وهذا ما تؤكده المادة 5/ج/3 من القانون ذاته حيث تقرر أنه يكون سبباً للتخلية "إذا أجّر المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة".

ولما كان من أساسيات الحق قدرة صاحبه على التصرف فيه ولما كان وضع حق الإيجار في قانون المالكين والمستأجرين على نحو معاكس لذلك[39]، فإننا لا نستطيع أن نسلم باعتبار حق الإيجار عنصراً في المحل التجاري في ظل الوضع التشريعي القائم ذلك أن عقد تأجير استغلال المتجر يختلف عن عقد الإيجار العادي حيث أن لمستأجر المتجر حق استغلاله وليس فقط مجرد الاستعمال.

ومن الجدير بالذكر أن المشرع الأردني لم ينظم عقد تأجير استغلال المحل التجاري الذي يترتب عليه تنازل المالك عن حق استعمال متجره إلى شخص آخر يقوم باستثماره لحسابه الخاص مقابل عوض متفق عليه. أضف إلى ذلك أن أحكام قانون المالكين والمستأجرين تلحق ضرراً بالغاً بالتجار لأن اعتبار هذا القانون التصرف في المحل التجاري أو إدخال شريك في ملكيته أو تأجيره بموجب عقد تأجير استغلال سبباً للإخلاء يشكل قيداً خطيراً على حق الملكية وعلى حرية التجارة وهذا ينعكس سلباً على ازدهار التجارة في الدولة.

ونعتقد أن على المشرع الأردني أن يخضع لفكر ومنطق المحل التجاري من حيث أنه وحدة واحدة يضم بين عناصره حق الإجارة[40]، وعليه فإن تصرف مالك المحل التجاري في محله يمتد إلى سائر عناصر المحل بما فيها الإجارة[41]. ولذلك نتمنى على المشرع أن يضع تشريعاً خاصاً بالمتجر - وذلك نظراً لانتشار عقد تأجير استغلال المحل التجاري وتوقع ازدياد هذا الانتشار في المستقبل بسبب اتجاه الدولة إلى سياسة الإنفتاح الاقتصادي وتشجيع أصحاب رؤوس الأموال على الاستثمار في مختلف القطاعات الاقتصادية في الدولة - أو على الأقل أن يعدل أحكام قانون الإيجار الواردة في القانون المدني وقانون المالكين والمستأجرين بما ينسجم مع أحكام الدستور التي تحترم كُلاً من حرية التجارة وحق الملكية وبما يتفق مع نص المادة 38 من قانون التجارة التي تعتبر حق الإيجار عنصراً في المحل التجاري.

المطلب الثاني: مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار وإعمال قاعدة العقد شريعة المتعاقدين

بدايةً نشير إلى أن عقد الإيجار من العقود المستمرة حيث أن المدة في هذا العقد تعد من العناصر الجوهرية التي على أساسها تتحدد التزامات الطرفين. فمدة الإيجار تحدد بمقدار المنفعة التي يحصل عليها المستأجر وبالتالي تحدد مقدار الأجرة التي يلتزم بدفعها إذ ليس بإمكان المستأجر الحصول على المنفعة كلها فور انعقاد

العقد إنما يحصل عليها تدريجياً مع مرور الزمن. وفي هذا المطلب سنبحث في المدة، ماهية الامتداد القانوني، وتقييم الامتداد القانوني.

الفرع الأول: المدة كركن في عقد الإيجار

تعد المدة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار وذلك لأن التزامات وحقوق الطرفين فيه تتحدد تبعاً لمدة العقد[42]. ولهذا فقد نص القانون المدني الأردني على وجوب أن تكون مدة الإجارة معلومة، إذ على أساس هذه المدة يتعين مقدار المنفعة التي يستحقها المستأجر ومقدار الأجرة التي يستحقها المؤجر[43].

وهذا يعني أن عقد الإيجار عقد مؤقت، ويورد الفقه عدة أسباب تبرر توقيت عقد الإيجار منها أنه لا يصح أن ينفصل الانتفاع بالعين عن ملكيتها بصفة دائمة إلا استثناء كما في الوقف. كما أن هذا العقد ينشئ التزامات شخصية والالتزام الشخصي لا يصح أن يكون أبدياً، بالإضافة إلى ذلك فإن فصل منفعة العين عن ملكيتها بصفة دائمة يؤدي إلى تفتت الملكية وقلة العناية بها[44].

وقد يحصل أن يسكت المؤجر والمستأجر عن تحديد المدة دون حصول تفاوض بينهما بشأنها أو أن يعقد الإيجار لمدة غير معينة كاستمرار عقده طالما أن المستأجر قائم بدفع الأجرة أو أن يتعذر إثبات المدة التي عيناها، ففي هذه الحالات تكفل القانون بتحديد المدة، فنص على أنه إذا لم تحدد مدة لعقد الإيجار وجرى العقد بأجرة معينة لكل وحدة زمنية فإنه ينعقد لوحدة زمنية واحدة ولكل من الطرفين فسخه في نهايتها ولكن إذا انتهت هذه المدة ودخلت وحدة زمنية جديدة والطرفان ساكتان فإن العقد يتجدد لوحدة زمنية جديدة[45]. ومدة عقد الإيجار يجب أن لا تتجاوز ثلاثين عاماً[46]، أما إذا عقد الإيجار لمدة حياة المؤجر أو لمدة حياة المستأجر فإنه يستمر لتلك المدة ولو زادت على ثلاثين عاماً ولا يكون مؤبداً لأن حياة الإنسان محدودة[47]. وقد يتفق الطرفان على أن العقد يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة، وفي هذه الحالة يعتبر الإيجار معقوداً لمدة حياة المستأجر[48].

وعند انقضاء مدة الإيجار يجب على المستأجر رد العين المؤجرة إلى المؤجر ما لم يثبت قيام ضرورة ملحة لامتداد المدة[49]. هذا مع ملاحظة أن قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 (قبل تعديله) كان قد أخذ بمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار والذي يعني أن عقد الإيجار يمتد بحكم القانون لمدة غير محددة بعد انتهاء مدته الأصلية.

الفرع الثاني: معنى الامتداد القانوني لعقد الإيجار وأسبابه

سنناقش في هذا الفرع معنى الامتداد القانوني لعقد الإيجار، الأسباب التي أدت إلى تدخل المشرع لتقريره، ثم خصائصه.

البند الأول: معنى الامتداد القانوني لعقد الإيجار

أصل كلمة الامتداد هو الفعل الثلاثي (مدّ)، فيقال مدّ الحرف يمدُه مداً بمعنى طوّله ويقال أيضاً مدّ البحر ومدّ النهر[50] والمدة من الزمن هي البرهة منه[51]. أما اصطلاحاً فالامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار هو استمرار عقد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته العقدية لمدة غير معلومة ما دام المستأجر شاغلاً للعقار[52]. وقد نصت المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لعام 1994(قبل تعديلها) على أن "أ- للمستأجر أن يستمر في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية بالرغم من كل اتفاق مخالف. ب- إذا

استمر المستأجر في إشغال العقار بموجب هذا القانون بعد انتهاء مدة عقد إجارته، فإن أحكام العقد وشروطه تبقى سارية على المالك والمستأجر وذلك بالقدر الذي يمكن تطبيق تلك الأحكام والشروط عليها".

يلاحظ من النص السابق أن انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار لا يؤدي إلى إنهاء العقد ما دام المستأجر مستمراً في إشغال المأجور وموفياً بالتزاماته الاتفاقية والقانونية كافة بما في ذلك دفع الأجرة ولا يجوز إنهاؤه إلاّ بتوافر إحدى حالات الإخلاء المنصوص عليها في القانون وذلك لأن حق استمرار المستأجر في إشغال العين المؤجرة مستمد من القانون وليس من العقد. وتطبيقاً لذلك جاء في قرار لمحكمة التمييز أن حق المستأجر في الإستمرار بإشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد وبنفس بدل الإيجار الأساسي هو حق مستمد من القانون لا يتوقف استعماله على رضاء المؤجر[53].

والامتداد القانوني يختلف عن الامتداد الذي نصت عليه المادة 674 من القانون المدني بقولها "إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها" وذلك لأن الامتداد في القانون المدني يكون في حالة استثنائية واحدة وهي قيام ضرورة ملحة تستدعي بقاء المستأجر في المأجور، كما أن المستأجر هنا يلتزم بدفع أجر المثل عن المدة التي امتد فيها العقد وليس الأجرة المحددة في العقد والتي يلتزم المستأجر بدفعها خلال مدة الامتداد القانوني[54].

والامتداد بحكم القانون هو حق للمستأجر وليس واجباً عليه، وعليه فإن المستأجر إذا لم يرغب بالإستفادة من الامتداد فإنه يستطيع الخروج من المأجور بعد انتهاء مدة إيجاره العقدية ولكن عليه إعلام المؤجر قبل ذلك، فإذا دخلت مدة جديدة ولم يبلغ المؤجر برغبته في إخلاء المأجور قبل انتهاء مدة الإجارة فإنه يلتزم بدفع الأجرة عن السنة التالية للسنة العقدية الأولى[55].

ولما كان الامتداد القانوني من النظام العام فإنه لا يجوز الاتفاق مسبقاً على عدم سريانه بانتهاء المدة المتفق عليها؛ وذلك لأن الهدف من تقريره هو حل أزمة السكن بوجه عام وحماية المستأجر من تعسف المؤجرين بشكل خاص[56]. ويعد قانون المالكين والمستأجرين هو التشريع المنظم للعلاقة بين المستأجر والمؤجر خلال مدة استمرار المستأجر بإشغال المأجور بحكم القانون أما خلال السنة العقدية الأولى فإن العلاقة يحكمها القانون المدني وتطبق عليها أحكام المادة 246 من القانون المذكور[57].

البند الثاني: أسباب إقرار مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار

إن حل أزمات السكن القائمة والمستقبلية تعد من أهم العوامل اللازمة للحفاظ على الأمن والاستقرار الاجتماعي والاقتصادي والسياسي في الدول والمجتمعات، وهذا ما حدا بالمشرعين في كثير من الدول إلى سن تشريعات خاصة تتضمن أحكاماً استثنائية خرجت فيها على القواعد العامة في التعاقد[58]. وكغيره من المشرعين فقد أصدر المشرع الأردني عدة قوانين كان آخرها قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994[59] والذي عدل بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000.

وقد قصد المشرع من سنّ قانون المالكين والمستأجرين إحداث توازن بين مصلحتي المالكين والمستأجرين وتوفير الحماية للمستأجر – باعتباره الطرف الضعيف – من خلال إقرار مبدأ الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار[60]؛ أي منح المستأجر الحق بالإستمرار في إشغال المأجور رغم نهاية مدة عقد الإيجار الاتفاقية والنص

حصراً على الأسباب التي توجب الإخلاء وذلك كله بهدف حل أزمة السّكن وتحقيق الإنسجام في ظلّ الظروف الإستثنائية السائدة(61).

ويعد مبدأ الامتداد القانوني مظهراً لتصادم فئتين في المجتمع هما فئة المؤجرين وفئة المستأجرين وبموجبه تطور عقد الإيجار من عقد قائم على الرضا والإختيار إلى عقد قائم على الجبر والإلتزام(62). وهناك عدة عوامل ساهمت في ظهور هذا المبدأ: أولها عوامل اجتماعية واقتصادية هدفت إلى حماية المستأجر والذي يعتبر الطرف الضعيف اقتصادياً في عقد الإيجار(63) وثانيهما الأزمات الإسكانية والسكانية التي شهدتها الدولة منذ تأسيسها(64) وثالثهما اعتبارات سياسية هدفت إلى تحقيق الإستقرار السياسي في الدولة والذي يتأثر حتماً بالاستقرار الاجتماعي والاقتصادي(65).

البند الثالث: خصائص الامتداد القانوني

يتّسم مبدأ الامتداد القانوني بما يلي:

أولاً: أنه يمنح المستأجر حقاً في الإستمرار في إشغال العين المؤجرة بعد انتهاء مدة إجارته العقدية وبنفس شروط وبنود العقد الأصلي(66). ولهذا فقد ورد في قرار لمحكمة التمييز أنه (في حالة انتهاء عقد الإجارة إذا استمر المستأجر في شغل المأجور فإن حكم العقد وشروطه تعتبر سارية على هذا الشغل بالقدر الذي يمكن انطباقها عليه)(67).

ثانياً: أنه مستمد من القانون(68). وهذا يعني أن للمستأجر أن يستمر في إشغال العين المؤجرة لمدة غير محددة ولا يتم إخلائه إلا إذا توافرت أحد أسباب الإخلاء المنصوص عليها في القانون69.

ثالثاً: أنه يتعلق بالنظام العام، وعليه فإنه يقع باطلاً كل اتفاق من شأنه أن يحرم المستأجر منه أو ينتقص منه(70). وتطبيقاً لذلك فقد ذهبت محكمة التمييز إلى أن (الشرط الوارد في عقد الإيجار بإلزام المستأجر بدفع 600 دينار إذا رغب بتجديد الإجارة هو شرط واضح الدلالة بأن المؤجر أراد به إخراج المستأجر من المأجور بعد انتهاء المدة المتعاقد عليها وأن عقد الإيجار يتجدد تلقائياً بحكم القانون ولا يحق للمالك أن يخرج المستأجر من المأجور وأي شرط يقصد به خلاف ذلك يعتبر باطلاً)(71).

رابعاً: أنه مقرر لحل أزمة السكن داخل الدولة ولا يستفيد منه إلا المستأجر الأردني، أما المستأجر غير الأردني فإنه لا يستفيد منه إلا إذا ثبت أن القانون المطبق في دولته يمنح المستأجر الأردني هذا الحق(72).

الفرع الثالث: تقييم الامتداد القانوني (الآثار الإيجابية والسلبية)

لاحظنا مما سبق أن تقرير الامتداد القانوني ارتبط بأزمة السكن وبالتالي فإن بقاءه مرتبط بهذه الأزمة، ولكن هل انقضت أزمة السكن في الأردن حتى يرفع المشرع الحماية عن المستأجر؟ وهل حققت فكرة الامتداد العدالة أم أنها جاءت حلاً مؤقتاً على حساب المؤجر؟ للإجابة على ذلك سنعرض الآثار الإيجابية ثم الآثار السلبية للإمتداد القانوني وذلك في ثلاثة بنود منفصلة.

البند الأول: الآثار الإيجابية للإمتداد القانوني

بداية نقول أن تقرير مبدأ الامتداد القانوني ليس محصوراً بدولة معينة بل أخذت به عدة دول غربية وعربية. فقد أخذ القانون الإنجليزي بهذا المبدأ بموجب قانون المالكين والمستأجرين للعقارات التجارية

لسنة1954 وقانون الإيجار لسنة 1977 وقانون المالكين والمستأجرين للعقارات السكنية لسنة 1985 ونصت على ذلك – وضمن ضوابط ومحددات – قوانين الإسكان المختلفة ومنها قانون الإسكان لسنة 1985 وقانون الإسكان لسنة 1996[73].

وفي فرنسا فقد أخذ القانون الفرنسي بهذا المبدأ وكان أول تشريع قرر الامتداد القانوني لعقود الإيجار هو القانون الصادر في 9 آذار 1918[74]. وفي مصر قرر المشرع المصري الامتداد القانوني لعقود الإيجار لأغراض السكن بموجب القانون رقم 11 لعام 1920 ثم أصدر القانون رقم 4 لعام 1921 الذي طبق الامتداد القانوني على الأماكن المؤجرة للسكن وغير السكن[75]. كما أن التشريعات المصرية المتعاقبة الخاصة بإيجار الأماكن (كتشريع عام 1947 و1969 و1977 و1981) أخذت بالامتداد القانوني ومنعت المؤجر من إخراج المستأجر من العقار المأجور طالما بقي المستأجر شاغلاً له وموفياً بالتزاماته الاتفاقية والقانونية. وفي لبنان كان أول تشريع قرر الامتداد القانوني هو قانون الأجور الصادر بتاريخ 29 شباط 1944[76]. وفي سورية كان أول تشريع قرر الامتداد القانوني هو قانون الإيجارات رقم 464 لسنة 1949[77]. وفي العراق أخذ المشرع العراقي بهذا المبدأ وأصدر عدة تشريعات كان آخرها قانون إيجار العقار رقم 87 لعام 1979[78]. وفي الكويت أخذ المشرع الكويتي بهذا المبدأ وأصدر عدة تشريعات كان آخرها قانون الإيجارات رقم 35 لعام 1978[79]. وفي إمارة الشارقة أخذ القانون رقم 6 لسنة 2001 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بهذا المبدأ[80].

وقد ساهم هذا المبدأ في إعادة التوازن بين مصالح المستأجرين والمؤجرين وفي حماية المستأجرين من تعسف المؤجرين واستغلالهم والذي يقترن عادة برفع الأجرة بسبب زيادة الطلب على استئجار العقارات[81]. وكان في إسباغ الحماية على المستأجر من خلال إقرار مبدأ الامتداد القانوني حلاً مؤقتاً لمواجهة أزمة السكن التي مرت بالأردن وتحقيقاً للإستقرار الاجتماعي والاقتصادي في الدولة[82].

وتقرير الامتداد القانوني جاء لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة وحمايةً للمستأجرين ولعائلاتهم من التشرد ومن تعسف المؤجرين[83]. فالامتداد يحمي المستأجر وأسرته داخل جدران مسكنه ويحمي التاجر من خطر طرده وبضاعته ورأسماله إلى قارعة الطريق وبالتالي فهو يحقق الأمن والطمأنينة لفئة المستأجرين سكاناً كانوا أو تجاراً[84].

البند الثاني: الآثار السلبية للإمتداد القانوني

يرى البعض أنه بإقرار مبدأ الامتداد القانوني فإن المشرع قد ألغى إرادة المتعاقدين ونصب نفسه مكانهما وهذا فيه عدم انسجام مع قواعد الشريعة التي تُعمِل قاعدة العقد شريعة المتعاقدين والتي تحث على الوفاء بالعهود[85]. فقد حث الله تعالى في القرآن الكريم على الوفاء بالعقود والعهود ومن ذلك قوله تعالى "يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود"[86] و "وأوفوا بالعهد إن العهد كان مسؤولاً"[87] و "وبعهد الله أوفوا ذلكم وصاكم به"[88] و "وأوفوا بعهد الله إذا عاهدتم"[89]. وكذلك فقد حث رسول الله (ﷺ) على الوفاء بالعقود فقد ورد عنه أنــه قــال "المسلمون عند شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً"[90].

ويرى بعضهم الآخر أن الامتداد القانوني أدى إلى عرقلة حركة البناء وتراجع الاستثمار وقد تمثل ذلك في توجه أصحاب رؤوس الأموال إلى بناء العقارات لغايات البيع وليس التأجير كما تمثل أيضاً في عزوف الملاّك عن تأجير عقاراتهم وإبقاءها فارغة[91]. ويرى آخرون أن الامتداد القانوني جعل المستأجر مالكاً وفي هذا تقييد للمالك في ملكه وتعارض مع حق الملكية وإخلال بالتوازن المنشود بين مصلحة طرفي عقد الإيجار[92]. هـذا ويرى آخرون أن الامتداد القانوني أدّى إلى آثار سلبية على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي.

فتأثيره على الصعيد الاجتماعي يتمثّل في أن عدم تمكن المالك من إخراج المستأجر - بعد نهاية مدة عقد الإيجار - انعكست سلباً على العلاقة بين المؤجر والمستأجر وخاصةً في ظل انخفاض قيمة الأجرة المتفق عليها والتي لا تتناسب مع غلاء المعيشة ممّا جعل المالك يرى نفسه بأنه مظلوم وأن الميزان يميل لصالح المستأجر، وهذا أدّى إلى وجود نزاعات اجتماعية وصلت إلى حد التهديد واللجوء إلى العنف بدلاً من اللجوء إلى القضاء لإخراج المستأجر من المأجور، ويزداد الأمر سوءاً إذا كان المستأجر يرتبط مع المالك بعلاقة قربى أو نسب أو صداقة[93].

وأما تأثيره على الصعيد الاقتصادي فإنه يتمثل بإحجام الكثير من المالكين عن تأجير عقاراتهم آخذين العبرة ممّن سبقهم من المالكين المؤجرين وهذا يؤدّي إلى زيادة في الطلب على الاستئجار ونقص في العرض والذي ينجم عنه ارتفاع في بدلات الإيجار، زِدْ على ذلك إحجام أصحاب رؤوس الأموال عن الإستثمار فـي قطـاع الإسكان وما ينجم عنه من نقص في عرض الشقق السكنية والمحلات التجارية خاصة في ظل الطلب المتزايد عليها لغايات الإيجار[94].

صفوة القول أن الحماية القانونية للمستأجر وإقرار مبدأ الامتداد القانوني لمدة غير محددة أظهر العديد من السلبيات التي عكسها الواقع الاجتماعي والاقتصادي، وزاد الأمر تعقيداً قيام بعض المستأجرين باستغلال هذه الحماية ومطالبتهم بمبلغ من المؤجر في حال ما إذا رغبوا بترك العقار المأجور[95]. وهذا كله أوجد سلوكاً سلبياً أدى إلى تقوية مركز المستأجر إلى درجة جعلته يقترب كثيراً من مركز المالك وألحق الضرر بالمؤجر وشوه الغاية من الحماية وأساء إلى العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

البند الثالث: الآثار المترتبة على إلغاء مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار وإعمال قاعدة العقد شريعة المتعاقدين

إنّ مبدأ العقد شريعة المتعاقدين يعني أن الأفراد أحرار في اتفاقاتهم ولهم كامل الحرية في تحديد الأجـرة ومدة العقد وغير ذلك وأنه لا يجوز إنهاء العقد أو تعديله إلا باتفاق الطرفين[96]. فالإرادة تستطيع أن تبرم ما تشاء من عقود وأن تضمنها ما تشاء من بنود أو شروط غير مخالفة للنظام العام أو القانون وهذه هي قاعـدة الرضائية في العقود التي تبناها المشرع الأردني والتي هي مستوحاة أصلاً من الفقه الإسلامي الذي استند في إقرارها إلى الآيات القرآنية الكريمة والأحاديث النبوية الشريفة[97]. إلا أن هذه الحرية ليست مطلقة وإنما مقيدة بعدم الأضرار بالآخرين لقوله (ﷺ) "لا ضرر ولا ضرار"[98].

ويبدو أن تطبيق مبدأ الامتداد القانوني أظهر سلبيات عديدة عكسها الواقع الاجتماعي والاقتصادي وعدد الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الأمر الذي أدى إلى تدخل المشرع وإعادة النظر بالقانون بشكل يعيد التوازن إلى العلاقة الإيجارية ويشجع النمو الاقتصادي والعمراني والاستثمار في قطاع الإسكان والبناء لأجل التأجير. وعليه فقد ألغى المشرع الامتداد القانوني بموجب المادة 3/أ من القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم30 لسنة 2000[99] وتمت العودة إلى القاعدة العامة في العقود (العقد شريعة المتعاقدين) ولم يعد للإمتداد تطبيق إلا بالنسبة للعقود السارية المفعول قبل نفاذ هذا القانون والتي ستنتهي في نهاية عام 2010 ما لم يتفق المالك والمستأجر على غير ذلك[100].

وحسب اعتقادنا فإن المشرع الأردني لم يوفق عند سنه لهذا القانون وذلك لأنه جرد المستأجر من أية حماية معتقداً أن مدة العشر سنوات التي أعطاها للمستأجر كافية ليتدبر أمره وأنها كافية لحل مشكلة الإسكان في المملكة. كذلك الحال فإن المشرع – وبعد أن أصبحت العقود المبرمة بعد نفاذ هذا القانون خاضعة لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين – قد أطلق للمالك العنان في تحديد مدة الإيجار ومقدار الأجرة. وعليه فإن القانون المعدل لم يراع البعد الإنساني حيث جعل تحديد بدل الإيجار حسب اتفاق الطرفين دون أية نصوص قانونية تضبط ذلك وتحول دون استغلال المؤجر لحاجة المستأجر ولضعف الحماية القانونية له وإذا تخلف المستأجر عن دفع تلك الأجرة كان للمؤجر الحق في طلب إخلاء العقار المأجور مستنداً إلى أن ذلك يعد سبباً من أسباب الإخلاء وبذلك يكون المشرع قد حمى المؤجر مرتين الأولى عندما سمح له بفرض الأجرة التي يريدها والثانية عندما أعطاه الحق بطلب إخلاء المأجور إذا تخلف المستأجر عن دفع تلك الأجرة. وفي هذا الصدد فإن القانون لم يميز بين المأجور لغاية السكن والمأجور لغاية التجارة، كما أن هذا القانون لم يقر أي تعويض للتاجر الذي قضى فترة طويلة في إنجاح عمله وبناء شهرته[101].

وعليه فإننا نرى أن إلغاء فكرة الامتداد القانوني وإعمال قاعدة العقد شريعة المتعاقدين جاء في وقت غير مناسب بل وفي وقت يعتبر المستأجرون فيه في أمس الحاجة للحماية بسبب النقص في أعداد الشقق المعروضة للإيجار وارتفاع الإيجارات وارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء وتكاليف المعيشة وغير ذلك على نحو يصعب معه إيجاد أو بناء مسكن مناسب وخاصةً لذوي الدخل المحدود والمتوسط[102]. وبعبارة أخرى فإن قانون المالكين والمستأجرين سُنَّ أصلاً بهدف حماية المستأجر وبهدف المساهمة في حل مشكلة الإسكان التي كانت نتيجة لظروف معينة أثرت على المملكة ونعتقد أن هذه الظروف ما زالت قائمة[103].

ونعتقد أنه ومنذ اليوم الأول من عام 2011 فإن المحاكم ستشهد طوفاناً من القضايا وأن تأثير الإخلاء سيكون كالتالي:

- أن إخلاء مستأجري العقارات المؤجرة للأغراض التجارية سيوقف ممارسة النشاط التجاري الذي كان يديره المستأجرون وسيترتب على ذلك توقف استيراد أو تسويق السلع بشكل خاص وهذا ربما يؤدي إلى توقف إنتاج المصانع والمعامل أو التخفيف من طاقتها الإنتاجية على الأقل وهذا سيؤدي حتماً إلى ركود اقتصادي من شأنه أن يحدث زيادة في الطلب وقلة في العرض ومنطقياً سترتفع الأسعار وستضعف القوة الشرائية للعملة المحلية (الدينار) والنتيجة الحتمية لذلك هو ازدياد نسبة التضخم وخلق مشاكل اقتصادية.

وهنا سيكون للحكومة خيارات: إما زيادة رواتب العاملين في القطاع الحكومي ورفع الحد الأدنى للأجور بالنسبة لعمال القطاع الخاص وهذا سيكلف الدولة ويضع عبئاً على الموازنة، وإما ترك الأمور كما هي وهذا خطر وغير مقبول لأن له انعكاسات سلبية على الصعيد الاجتماعي والاقتصادي وربما السياسي.

أن إخلاء مستأجري العقارات المؤجرة لأغراض السكن سيؤدي إلى خروج المستأجرين من منازلهم وتشريدهم وربما الاضطرار للمبيت في الأماكن العامة كالساحات والمتنزهات والحدائق والأحراش والغابات حيث لا تتوافر الخدمات الأساسية وهذا سيؤدي إلى الاعتداء على البنية التحتية لهذه الأماكن مثل قطع الأشجار وتحطيم الغطاء النباتي وتلويث التربة مما قد يحدث خللاً في التوازن البيئي من شأنه أن يجعل الأردن أمام انتهاك صارخ للمعاهدات والاتفاقات الدولية التي وقعت عليها والمتعلقة بحماية البيئة وخاصة تلك المتعلقة بحماية طبقة الأوزون والمحافظة على الثروة الحرجية والتنوع الحيوي والغطاء النباتي والمصادر الطبيعية [104]. كما إن ذلك سيؤدي إلى انتشار الأمراض وخلق مشاكل اجتماعية كالسرقة والزنا وربما القتل. كما أن هذا ربما يتولد عنه أيضاً كراهية للمجتمع وربما يدفع ذلك للانتقام وخاصة من الأغنياء أو القيام بأعمال إجرامية أو إرهابية ضد مصالح الدولة أو حتى ضد المصالح الخاصة كالشركات والبنوك وغيرها. وهنا سيكون للحكومة خيارين: إما التدخل وهذا ربما يكون غير مجد حيث يكون (قد سبق السيف العذل) ويكون من الصعب إعادة الوضع إلى ما كان عليه وإعادة المشردين إلى أماكنهم أو توفير منازل لهم ولأنه سيكلف الدولة أموالاً طائلة ويضع عبئاً على الموازنة، وإما ترك الأمور كما هي وهذا خطر وغير مقبول لأن له انعكاسات سلبية على الصعيد الاجتماعي والاقتصادي وربما السياسي.

ونضيف هنا أن إلغاء مبدأ الامتداد القانوني وتجريد المستأجر من الحماية سيترتب عليه مشاكل اجتماعية تمس فئات المجتمع كافة وخاصة فئة الشباب، فعدم إيجاد مسكن سيؤدي إلى حرمان الشباب من أهم حقوق الإنسان وهو الحق في تكوين أسرة والذي لا يتحقق إلا بتأمين المسكن[105]. كما أن من أهم حقوق الإنسان الحق في الحصول على مسكن مناسب والذي سيؤدي عدم توافره إلى العزوف عن الزواج وبالتالي ازدياد عدد العوانس وبالنتيجة خلق مشاكل اجتماعية[106]. وبهذا الخصوص فقد نصت المادة 1/6 من الدستور الأردني لعام1952 على أنه "تكفل الدولة العمل والتعليم ضمن حدود إمكانياتها وتكفل (الطمأنينة)... لجميع الأردنيين". ونعتقد أن الطمأنينة تشمل الأمن الاجتماعي والذي يعتبر السكن أحد مرتكزاته. كما ورد في الفصل الخامس من الميثاق الوطني الأردني لعام 1990 أن "الأسرة هي اللبنة الأساسية في بنية المجتمع الأردني، وهي البيئة الطبيعية لتنشئة الفرد وتربيته وتثقيفه وبناء شخصيته، وعلى الدولة بمؤسساتها الرسمية والشعبية أن توفر للأسرة أسباب تكوينها وتماسكها وعيشها الكريم، وأن الشباب هم مستقبل الوطن وثروته البشرية المتجددة، وعلى الدولة أن تضع السياسات والبرامج الوطنية لحشد طاقاتهم وتأهيلهم وحمايتهم من الانحراف ومعالجة أسبابه، وتوجيه قدراتهم الخلاقة نحو البناء والتنمية" وهذا لا يكون إلا إذا تمكن الشباب من الحصول على المسكن المناسب[107].

ما نود التوصل إليه هنا هو أمران: الأمر الأول أن الإخلاء سيكون له آثار قانونية واجتماعية واقتصادية سلبية. فالآثار القانونية تتمثل بضياع وقت المحاكم بسبب كثرة القضايا والخلافات التي ستعقب سريان القانون

الجديد، والآثار الاجتماعية تتمثل بوجود أناس بدون مأوى وما سينجم عن ذلك من الإعتداء على الحدائق والمتنزهات وأملاك الدولة فضلاً عن خلق مشاكل أخلاقية وبيئية، والآثار الاقتصادية ستتمثل بإخلاء المحلات التجارية وعرقلة النشاط الاقتصادي، والأمر الثاني هو أن الحكومة حتماً ستتدخل في جميع الأحوال لأن جميع الحالات السابقة تهدد الإستقرار السياسي والاجتماعي للدولة.

إذن وبما أن هذه الأوضاع ستفرض على الحكومة أو الدولة التدخل لأنها لا تستطيع أن تقف مكتوفة الأيدي إزاء ذلك كله، فلماذا لا تتدخل الآن وتعيد الأمور إلى نصابها الصحيح؟ وهذا لا يكون إلا إذا أدركت الحكومة حجم الخطر وقامت باستشعار ذلك كله ومن ثم تشكيل لجان مؤهلة لإعداد دراسات وتقارير وأن يتم اتخاذ القرارات المناسبة في ضوء توصيات وتقارير هذه اللجان بما في ذلك إعداد وتقديم مشروع قانون خاص بإعادة التوازن إلى معادلة المالكين – المستأجرين.

البند الرابع: خلاصة التقييم

هناك من رأى أن الامتداد القانوني قد حقق العدالة بين المؤجرين والمستأجرين وفضل بقاء العمل به معللاً رأيه بأن بقاءه أمر تفرضه ضرورة الحياة الاجتماعية خاصة بعد ارتفاع تكلفة البناء وعدم تمكن فئة كبيرة من المستأجرين وخاصة ذوي الدخل المحدود من شراء أو بناء مساكن خاصة[108]. وهناك رأى أن قانون المالكين والمستأجرين قد بالغ في حماية المستأجر على حساب المالك الذي أصبح الطرف الضعيف وأن الخروج على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وتقرير مبدأ الامتداد القانوني لمدة غير محددة قوّى حق المستأجر – والذي يعد بالأصل حقاً شخصياً – وأكسبه من الثبات والإستقرار بما يتفق مع خصائص الحق العيني[109]. وزاد في تعقيد الأمر أن الإيجار لا ينتهي بالموت وبهذا أصبح الامتداد القانوني حقاً يورث[110].

ويمكن الرد على القول بأن الامتداد القانوني يتعارض مع مبادئ الشريعة وقواعد حق الملكية بأن الإسلام يحترم الملكية الفردية لأنها توافق الفطرة الإنسانية[111]، ولكنه في نفس الوقت يرى أن الملكية لها وظيفة اجتماعية هدفها تحقيق مصلحة المجتمع ولذلك فهو يضع قيوداً وضوابط لهذه الملكية حتى لا تمس مصلحة المجتمع ككل ومن ذلك حماية فئة المستأجرين[112]. وفي هذا الصدد يرى الإمام الشيرازي أن وظيفة القانون هي إيجاد توازن بين علاقات الناس وأن القانون إذا لم يكن نابعاً من المجتمع فلن يتحقق الهدف الذي وضع من أجله[113]. والقانون يسعى لتحقيق الأهداف التي ترمي العدالة إلى تحقيقها، فهو يعتمد على العدالة في استخلاص القواعد القانونية وفي ذلك يقول الإمام ابن القيم الجوزية حيث تكون العدالة يكون الشرع[114]. وهذا يعني أن القانون وسيلة لتنظيم النشاط الإنساني وأداة لتحقيق مصالح المجتمع بما يتلائم مع مقتضيات الحياة الاجتماعية ويحقق العدالة[115].

كما إن مبدأ العقد شريعة المتعاقدين لا يمكن تطبيقه بشكل مطلق على كافة العلاقات الاجتماعية والقانونية[116] والدليل على ذلك عقود الإذعان التي أجاز فيها المشرع للمحكمة أن تعدل من الشروط المجحفة أو أن تعفي الطرف المذعن منها وفقاً لما تقضي به قواعد العدالة وجعل أي اتفاق على خلاف ذلك باطلاً[117]. ودليل آخر هو نظرية الظروف الطارئة التي أخذ بها المشرع والتي أجاز بموجبها للمحكمة تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن ترد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إن اقتضت قواعد العدالة ذلك واعتبار

كل اتفاق على خلاف ذلك باطلاً[118]. ودليل آخر أيضاً هو الشرط الجزائي – الذي هو تقدير اتفاقي للتعويض – حيث أجاز القانون للمحكمة أن تخفض من قيمته إذا كان مبالغاً فيها[119]. وبهذا يمكن القول أن الدور الذي يلعبه مبدأ العقد شريعة المتعاقدين قد يتقلص في العقود التي يحتاج فيها الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية إلى الحماية وحينما تستدعي مصلحة المجتمع ذلك[120].

ونظراً لارتباط عقد الإيجار بالحياة الاجتماعية والاقتصادية فإن العلاقة الايجارية تقتضي وضع قواعد ناظمة لها على نحوٍ تبين حقوق وواجبات طرفيها بدقة وتمنع استغلال أي طرف للطرف الآخر، ولما كان خضوع هذه العلاقة لأحكام تنظيم قانوني تخضع قواعده لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين ومبدأ سلطان الإرادة قد لا يحقق مساواة فعلية بين أطراف العقد بسبب وجود طرف قوي يملي شروطه وآخر ضعيف يذعن لها فإن هذه العلاقة يجب أن تخضع لقواعد ومبادئ خاصة تحمي الطرف الضعيف من استغلال الطرف القوي وتحقق المساواة ومن هذه المبادئ مبدأ الامتداد القانوني. وفي هذا الصدد يمكن النظر للإمتداد القانوني كصورة من صور التعاون والتكافل والتضامن في المجتمع التي حث عليها الإسلام. فقد قال الله تعالى "وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الإثم والعدوان"[121]. كما قال رسول الله (صلى الله عليه وسلم) "المؤمن للمؤمن كالبنيان المرصوص يشد بعضه بعضاً" و "من يسر على مسلمٍ يسر الله عليه في الدنيا والآخرة والله في عون العبد ما دام العبد في عون أخيه"[122].

ونظراً لأن مصلحة المجتمع تقتضي بقاء الامتداد القانوني حالياً فيمكن أن يتخطى الأمر ذلك إلى حدٍّ يمكن فيه اعتبار الامتداد القانوني إحدى صور المصالح المرسلة أو العمل بالمصلحة التي أقرها فقهاء الشريعة الإسلامية والتي تعني إقرار الشارع لأي أمر يحقق مصالح الناس ويدفع المفاسد عنهم[123].

وبناءً عليه فإن إلغاء مبدأ الامتداد القانوني وانتهاء عقود الإيجار القديمة نهاية عام 2010 سيلحق ضرراً بالمستأجرين وخاصة الذين لم يعد بإمكانهم شراء مساكن أو شقق بسبب الإرتفاع المذهل في الأسعار والسماح للأجانب بالتملك في ظل صدور التشريعات التي تشجع الأجانب على الإستثمار والتملك في الدولة. فضلاً عن ذلك فإن انتهاء عقود الإيجار واقتران ذلك بمشاكل ارتفاع أسعار الشقق وأسعار المحروقات والمواد الاستهلاكية وتخلي الدولة عن دورها في مراقبة الأسعار وزيادة نسبة البطالة والزيادة المضطردة في عدد السكان سيؤدي إلى خلق مشاكل قد لا يحمد عقباها.

وعليه نقترح إعادة العمل بالامتداد القانوني على أن يعاد تقدير بدل الإيجار من قبل لجنة مستقلة تتألف من عدد من الأشخاص ذوي الخبرة في المجالات القانونية والاقتصادية والإدارية كل أربع سنوات ليكون بدل الإيجار متغيراً بتغير الزمان وبمقتضى الظروف المعيشية والاقتصادية[124]، وأن يقتصر هذا الامتداد على المرحلة الممتدة من المستأجر الأصلي الأول إلى أقاربه من الدرجة الأولى ثم ينتهي العقد بانتهاء آخر واحد منهم[125].

وفي حالة الإصرار على إلغاء مبدأ الامتداد القانوني نقترح مراعاة مصلحة المستأجر الذي سيُخلي العقار من خلال منحه تعويضاً يدفعه المالك إذا كان العقار المأجور تجارياً وكوّن المستأجر شهرة فيه أو إذا كان

المستأجر قد دفع خلواً عند بداية الإيجار مع الأخذ بعين الإعتبار مقدار الخلو الذي دفعه المستأجر عند إبرام عقد الإيجار ومقدار الخلو الذي يمكن أن يتم دفعه وقت إخلاء المأجور.

ونشير هنا إلى أن مجموعة القانون من أجل حقوق الإنسان (ميزان) أعدت دراسة مفادها أن إنهاء عقود الإيجار القديمة نهاية عام 2010 مخالف للدستور، حيث خلصت الدراسة إلى أن ذلك التعديل الوارد في المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 غير دستوري؛ لأن القانون المذكور أخل بالحقوق المكتسبة للمستأجرين خلافاً للمادة 94 من الدستور التي شددت على أن لا يؤثر أي تعديل قانوني على العقود والحقوق المكتسبة[126]. ونحن بدورنا نؤيد ما توصلت إليه هذه الدراسة ونقترح إلغاء التعديل المذكور.

المطلب الثالث: زيادة الأجرة والسماح بتقاضي بدل الخلو

عندما أقر المشرع الأردني مبدأ الامتداد القانوني لاحظ أن استمرار المستأجر بإشغال المأجور يؤدي إلى حرمان المالك من الانتفاع بعقاره طيلة مدة الامتداد القانوني لذلك أقدم على زيادة الأجرة بنسب معينة وسمح للمالك بتقاضي بدل الخلو ومنحه الشرعية باعتباره أحد مصادر الدخل. وسنبحث هنا هذين الأمرين: فرض زيادة على الأجرة وتقاضي بدل الخلو.

الفرع الأول: فرض زيادة على الأجرة

الأجرة هي العوض الذي تقابله المنفعة[127]. وقد عرفتها المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 بأنها "البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإيجار أو البدل الذي عينته لجنة الإيجارات بالاستناد إلى قوانين المالكين والمستأجرين السابقة ويشمل الزيادة التي تطرأ بموجب هذا القانون".

من خلال ما استعرضناه، يمكن أن نعرف أجرة العقار بأنها البدل النقدي أو العيني الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر لقاء انتفاعه بالمأجور. والأصل أن الأجرة تستحق بعد استيفاء المنفعة، ولكن يجوز الاتفاق على تعجيلها أو تأجيلها[128]. وباستقراء المادة 663 من القانون المدني يتبين لنا أنه يشترط في الأجرة أن تكون معلومة وحقيقية ومشروعة[129]. والأجرة على نوعين: أجرة اتفاقية وأجرة قانونية[130]. فالأجرة الاتفاقية هي التي يتفق عليها المؤجر والمستأجر وتحدد في العقد، أما الأجرة القانونية فهي التي يحددها المشرع بكيفية معينة أو بنسبة مئوية معينة[131]. ويرتبط بهذه الأجرة ملحقات تسمى بملحقات أجرة العقار والتي تشمل غالباً أجرة البواب وثمن المياه والكهرباء[132].

وبسبب زيادة الطلب على المساكن وما رافقه من ازدياد في بدلات الإيجار فقد تدخل المشرع بهدف تحقيق التوازن الاقتصادي بين مصلحتي المؤجر والمستأجر. ولهذا فلم يترك المشرع تحديد الأجرة لقانون العرض والطلب الذي قد يؤدي إلى تحكم المؤجر بالمستأجر مما يؤدي إلى الإضرار بالاقتصاد القومي والإخلال بأمن المجتمع[133] بل تدخل ووضع قواعد آمرة بهدف تحديد حد أقصى للأجرة يحقق مصالح المؤجر المشروعة ويحمي المستأجر من الاستغلال والتعسف[134].

وعندما تدخل المشرع لصالح المستأجر نتيجة للظروف الاقتصادية والاجتماعية فإنه لم يهمل مصلحة المؤجر والذي تدخل لإنصافه أيضاً ووضع نسباً معينه يتم أساسها تحديد الحد الأقصى للأجرة وذلك لكي يستطيع المؤجر الحصول على الأجرة التي تتناسب مع الظروف الاقتصادية الجديدة وفي ظل ارتفاع الأسعار وتكاليف

المعيشة، فأراد بذلك حماية المؤجر بغية تشجيعه على الاستثمار في قطاع الإسكان وبهدف تحقيق التوازن الاقتصادي[135]. ولتحقيق المزيد من الحماية للمؤجر أجاز المشرع له وللمستأجر الاتفاق على أجرة تزيد على تلك النسب واعتبر هذا الاتفاق ملزماً كما لو أنه تقرر بموجب القانون[136].

كذلك فقد نص المشرع في المادة 17 من قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1994 على أنه "على مجلس الوزراء أن ينظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون". ونعتقد أن هذا التزام على مجلس الوزراء وحق له أيضاً لكي يحمي طرفي العقد ويحقق التوازن بين مصلحتيهما وبالتالي يحقق العدالة. ولكن مجلس الوزراء لم يسبق له وأن تدخل في إنقاص أو زيادة الأجرة ونعتقد أن هذا الأمر أشعر المشرع بالحرج تجاه المؤجر وجعله يتخذ الخطوة الخاصة بإلغاء مبدأ الامتداد القانوني.

وجدير بالذكر أن نص هذا المادة جاء بهدف تحقيق مزيد من الحماية للمؤجر من خلال إلزام مجلس الوزراء بإعادة النظر ببدلات الإيجار بما يتناسب مع الظروف الاقتصادية وارتفاع الأسعار في حين كان نص المادة 17 في ظل قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1982 يجعل الأمر اختياري لمجلس الوزراء حيث كان النص يقول "لمجلس الوزراء زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام".

كذلك فقد قرر المشرع لمصلحة المؤجر بعض الضمانات التي تكفل له الحصول على الأجرة إذا تخلف المستأجر عن دفعها فأعطاه الحق في طلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض[137]. كما أنه اعتبر التخلف عن دفع الأجرة سبباً من أسباب إخلاء المأجور[138]. كذلك فقد أقر المشرع للمؤجر عدة ضمانات للوفاء بالأجرة ومن هذه الضمانات ما يلي:

(أ)- امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العقار المأجور

يثبت لمؤجر العقار حق امتياز على ما يكون موجوداً بالعقار المأجور من منقولات قابلة للحجز عليها[139]. وبمقتضى هذا الامتياز يستطيع المؤجر استيفاء حقوقه المتولدة من عقد الإيجار متقدماً على الدائنين العاديين والدائنين الممتازين التالين له في المرتبة. وهذا الامتياز لا يضمن الأجرة المستحقة فقط بل يضمن التعويض الذي يستحقه المؤجر عن الأضرار التي ألحقها المستأجر بالمأجور ويضمن كذلك المصروفات التي ينفقها المؤجر لإلزام المستأجر بالتزاماته كمصروفات الدعوى التي يطلب بها الأجرة[140]. وقد نصت على ذلك المادة1437 من القانون المدني بقولها "لأجرة العقارات والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك، ولكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز أو محصول زراعي". ويثبت هذا الامتياز على المنقولات المملوكة للمستأجر أو لزوجته أو الغير بشرط أن يكون المؤجر حسن النية أي لا يعلم بحق الغير في هذه المنقولات[141].

(ب)- حبس المنقولات الموجودة في المأجور

لم يكتف المشرع بمنح المؤجر حق امتياز على منقولات المستأجر الموجودة في المأجور والقابلة للحجز بل أجاز له أيضاً أن يحبس تلك المنقولات وأن يمنع نقلها منه ضماناً لما يترتب له من حقوق بمقتضى عقد الإيجار

ولا عبرة فيما إذا كانت المنقولات مملوكة للمستأجر أو لزوجته أو للغير إذا كان المؤجر لا يعلم بحق هذا الغير على المنقول[142]. وقد جعل المشرع للمؤجر الحق في أن يمانع في نقل هذه المنقولات فإذا انتقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية. وهذا ما قررته المادة 1440 من القانون المدني بقولها "للمؤجر حق تتبع الأموال المثقلة بالامتياز إذا نقلت من العين المؤجرة بغير رغبته أو بغير علمه ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة وذلك دون إخلال بحقوق حسني النية من الغير على هذه الأموال ويبقى الامتياز قائماً على الأموال التي نقلت ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجزاً في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ النقل، ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق عام أو في مزاد علني أو ممن يتجر في مثلها وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى المشتري".

(ت)- الحق بإيقاع الحجز الاحتياطي

وحكمة المشرع من ذلك أن الحجز الاحتياطي هي كفالة وسيلة سريعة وسهلة يستطيع المؤجر بمقتضاها أن يحفظ حقوقه وأن يفوت على المستأجر إخفاء أو نقل أمواله أو منقولاته[143]. فهو وسيلة وضعها المشرع بيد الدائن (المؤجر) ليحفظ بها حقه من خلال ضبط أموال ومنقولات المدين (المستأجر) ووضعها تحت تصرف القضاء ومنعه من القيام بأي عمل مادي أو قانوني من شأنه الإضرار بحق الدائن (المؤجر)[144]. وهذا ما يستفاد من نص المادة 1/141 من قانون أصول المحاكمات المدنية رقم 24 لسنة 1988 التي قررت أن "للدائن طلب توقيع الحجز الاحتياطي سواءً قبل إقامة الدعوى أو عند تقديمها أو أثناء نظرها إلى قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة بالاستناد إلى ما لديه من المستندات والبينات أو بالاستناد إلى حكم أجنبي أو قرار تحكيم وذلك على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة وأمواله الموجودة بحيازة الشخص الثالث لنتيجة الدعوى".

الفرع الثاني: تقاضي بدل الخلو

يعرف الخلو لغة بأنه تخلية ما تحت اليد إلى الغير، أما اصطلاحاً فيعني مبلغ من المال يدفعه الشخص نظير تنازل المنتفع بالعقار عن حقه في الانتفاع به، وبمعنى آخر فهو مبلغ من المال يتقاضاه المؤجر مالكاً كان أم مستأجراً خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن الأجرة المقررة اتفاقاً أو قانوناً[145].

ومع أن بدل الخلو يختلف عن الأجرة إلا أن التأثير يبقى قائماً بينهما فغالباً ما يؤدي تقاضي بدل الخلو إلى تخفيض أجرة العقار والعكس صحيح. كما أن لبدل الخلو تأثير على أسعار السلع حيث أن ارتفاع بدل الخلو يسهم في ارتفاع الأسعار[146]. ويمكن تكييف بدل الخلو على أنه تعويض للمالك عن عدم تمكنه من الانتفاع بعقاره طيلة فترة الامتداد القانوني، وعليه فإنه وبعدما ألغي الامتداد القانوني فلا بد من سن تشريع يمنعه أو يجرمه.

وقد عدَّ تقاضي بدل الخلو جريمة في قوانين بعض الدول كقانون إيجار العقار العراقي رقم 87 لسنة1979 وقانون المساكن المصرية رقم 136 لسنة 1981[147]. أما القانون الأردني فقد أجاز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على كيفية دفع الأجرة في العقد وعليه فإنه لم يحرم تقاضي هذا البدل الذي يعتبر من الأعراف السائدة في السوق التجاري[148]. بل إن القانون الأردني ذهب أبعد من ذلك حين اعتبر بدل الخلو مصدراً من مصادر الدخل

بصريح نص المادة 3/أ/7 من قانون ضريبة الدخل رقم 57 لسنة 1985 التي أعطت المشروعية لخلو الرجل ونصت على أنه "يخضع لضريبة الدخل الذي يتأتى في المملكة لأي شخص أو يجنيه من: 7- بدل الخلو والمفتاحية.."[(149)].

وتجدر الإشارة هنا إلى قرار مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي الإسلامي رقم 31 (4/6) بشأن بدل الخلو والذي نص على: (أن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من 18-23 جمادى الآخرة 1408هـ الموافق 6-11 شباط 1988م وبعد اطلاعه على الأبحاث الفقهية الواردة إلى المجمع بخصوص بدل الخلو قرر ما يلي[150]:

أولاً: تنقسم صور الاتفاق على بدل الخلو إلى أربع صور هي: 1- أن يكون الاتفاق بين مالك العقار وبين المستأجر عند بدء العقد. 2- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين المالك وذلك في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها. 3- أن يكون الاتفاق بين المستأجر وبين مستأجر جديد في أثناء مدة عقد الإجارة أو بعد انتهائها. 4- أن يكون الاتفاق بين المستأجر الجديد وبين كل من المالك والمستأجر الأول قبل انتهاء المدة أو بعد انتهائها.

ثانياً: إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية -وهو ما يسمى في بعض البلاد خلواً - فلا مانع شرعاً من دفع هذا المبلغ المقطوع على أن يعد جزءاً من أجرة المدة المتفق عليها، وفي حالة الفسخ تطبق على هذا المبلغ أحكام الأجرة.

ثالثاً: إذا تم الاتفاق بين المالك وبين المستأجر أثناء مدة الإجارة على أن يدفع المالك إلى المستأجر مبلغاً مقابل تخليه عن حقه الثابت بالعقد في ملك منفعة بقية المدة فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً لأنه تعويض عن تنازل المستأجر برضاه عن حقه في المنفعة التي باعها للمالك. أما إذا انقضت مدة الإجارة ولم يتجدد العقد، صراحة أو ضمناً، عن طريق التجديد التلقائي حسب الصيغة المفيدة له، فلا يحل بدل الخلو لأن المالك أحق بملكه بعد انقضاء حق المستأجر.

رابعاً: إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد في أثناء مدة الإجارة على التنازل عن بقية مدة العقد لقاء مبلغ زائد عن الأجرة الدورية فإن بدل الخلو هذا جائز شرعاً، مع مراعاة مقتضى عقد الإجارة المبرم بين المالك والمستأجر الأول، ومراعاة ما تقضي به القوانين النافذة الموافقة للأحكام الشرعية على أنه في الإيجارات الطويلة المدة، خلافاً لنص عقد الإجارة طبقاً لما تسوغه بعض القوانين لا يجوز للمستأجر إيجار العين لمستأجر آخر ولا أخذ بدل الخلو فيها إلا بموافقة المالك. أما إذا تم الاتفاق بين المستأجر الأول وبين المستأجر الجديد بعد انقضاء المدة فلا يحل بدل الخلو لانقضاء حق المستأجر الأول في منفعة العين).

المبحث الثالث: وضع حل للأزمة الإسكانية والسكانية في المملكة من خلال حماية المؤجر أو المالك

لقد تدخل المشرع الأردني لكي ينظم إيجار المساكن بهدف حل أزمة الإسكان والتي ظهرت بشكل خاص بعد احتلال فلسطين والضفة الغربية ونزوح مئات الآلاف إلى الأردن وما رافق ذلك من أزمة حقيقية في الإسكان بسبب قلة المعروض من المساكن وزيادة الطلب عليها. وبهدف تشجيع الملاك على الاستثمار في قطاع

الإسكان فقد سمح المشرع للمالك بتقاضي بدل الخلو كما سبق وذكرنا، كما أن المشرع عدّل وأصدر العديد من القوانين التي تشجع على الاستثمار في مجال العقارات[151].

وقد سبق أن لاحظنا أن تقرير الامتداد القانوني ارتبط بأزمة السكن في الدولة، ولكن هل انتهت أزمة السكن فعلاً حتى يرفع المشرع الحماية عن المستأجر؟. للإجابة على ذلك لا بد من إلقاء الضوء على أمرين: الوضع السكاني والوضع الإسكاني في الأردن، وذلك في مطلبين مستقلين:

المطلب الأول: الوضع السكاني في الأردن

مرت المملكة بأزمات اقتصادية واجتماعية وديموغرافية منذ تأسيسها وقد أدت هذه الأزمات إلى إحداث تغيرات جوهرية في خريطة المملكة الديموغرافية وأثرت على حجم وتوزيع السكان حيث تزايد عدد سكان المملكة من 225 ألف نسمة عام 1922 إلى 586 ألف نسمة في عام 1952 ثم إلى 2,122,000 عام 1979 ثم إلى 4,900,000 عام 2000 ثم إلى 5,473,000 عام 2006. ولهذا فإن معدل نمو سكان المملكة مرتفع بالمقارنة مع معدل نمو السكان في الدول المتقدمة والدول النامية إذ يتضاعف في أقل من 17 سنة[152].

وقد كان لهذه الزيادة السكانية السريعة والمرتفعة أثر سلبي على العمليات التنموية من جهة وعلى التوازن السكاني من جهة أخرى. وقد أدى هذا إلى تركز السكان بالمدن الرئيسية وعدم موائمة معدلات النمو الاقتصادي مقارنة بمعدلات النمو السكاني.

وقد أدركت الدولة خطورة الوضع السكاني فيها فقد ورد في الفصل الرابع من الميثاق الوطني الأردني لعام1990: "يعمل الاقتصاد الأردني ضمن محددات تجعل من مهمة تنميته وتطويره تحدياً كبيراً، وتتمثل تلك المحددات في عدد من الأمور من أهمها ... تزايد عدد السكان بنسبة عالية" ولكن لم يتم وضع آلية محددة للتعامل مع هذا الوضع. وعليه يمكن اقتراح ما يلي:

(أ)- القيام بحملات توعية بخصوص خفض معدلات الخصوبة مع مراعاة احترام حق المواطنين في الاختيار بما يتناسب مع ظروفهم الخاصة، ونعتقد أن وسائل الإعلام تستطيع أن تلعب دوراً بارزاً في هذا المجال.

(ب)- وضع إجراءات تنظيمية وقانونية للحد من تنامي حركة الهجرة من الريف إلى المدن وذلك بتوفير فرص استثمارية وخدمات ومرافق عامة في الريف لتشجيع الإستقرار فيه[153].

(ت)- التنسيق والتعاون مع المجتمع الدولي لمعالجة المسائل المتعلقة بالهجرات الخارجية وخاصة الهجرة القسرية من فلسطين.

المطلب الثاني: الوضع الإسكاني في الأردن

وسنناقش هنا ثلاثة أمور: الحق في السكن، توفير السكن في الأردن وأسباب تفاقم الأزمة الإسكانية.

الفرع الأول: الحق في السكن

الحق في السكن حق أساسي من حقوق الإنسان لتمكينه من العيش في مسكن يضمن كرامته ويؤمن حقه في الخصوصية الشخصية والحياة الأسرية، ومن شأن المساس به انتهاك حقوق أخرى عديدة مدنية وسياسية واقتصادية واجتماعية وثقافية.

وقد اهتمت المواثيق الدولية بالحق في السكن وقامت بتفصيله بمجموعة من الإعلانات التي حاولت وضع معايير خاصة به[154]. فالمادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة بتاريخ 10 كانون أول عام 1948 نصت على أن "لكل شخص الحق في مستوى معيشة يكفي للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته، خاصةً على صعيد المأكل والملبس والسكن". كما نصت المادة 16 من الإعلان ذاته على أن "الأسرة هي الوحدة الطبيعية الأساسية للمجتمع ولها حق التمتع بحماية المجتمع والدولة".

ونصت المادة 17 من الإعلان الإسلامي العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 19 أيلول عام 1981 على أن "لكل إنسان الحق في الحصول على الطعام، المأوى، ...بما يتناسب مع موارد أو إمكانيات المجتمع".

كما نصت المادة 38 من الميثاق العربي لحقوق الإنسان الصادر بالإستناد إلى قرار الدورة العادية 121 لمجلس الجامعة على المستوى الوزاري رقم 6405 بتاريخ 4 آذار 2004 على أن "لكلّ شخص الحق في مستوى معيشي كاف له ولأسرته يوفر الرفاه والعيش الكريم من غذاء وكساء ومسكن ..".

ويعتبر إعلان فانكوفر للمستوطنات البشرية لعام 1976 الوثيقة الأكثر تفصيلاً فيما يتعلق بالطبيعة الخاصة بهذا الحق حيث نصت الفقرة الثانية من الجزء الثالث على أن "السكن والخدمات المناسبة حق أساسي للإنسان يفرض على الحكومة واجب ضمان بلوغ جميع الناس له".

وكذلك الشأن بالنسبة لإعلان استانبول لعام 1996 الذي نص في ملحقه الثاني على أن "المأوى الملائم يعني أكثر من سقف فوق رأس الإنسان بل يعني أيضاً الخصوصية الملائمة وإمكانية الوصول إليه والحيز الملائم والأمن الملائم والحماية القانونية للسكان والصلابة والمتانة البنيوية والإضاءة الملائمة والتدفئة والتهوية والبنية التحتية الملائمة".

كما قامت لجنة الحقوق الاقتصادية والثقافية والاجتماعية بإصدار التعليق العام رقم (4) الخاص بالحق في السكن الملائم وحددت سبعة عناصر أساسية تشكل بمجموعها الضمانات الأساسية التي يوفرها القانون الدولي لتمتع الأفراد بالحق في السكن الملائم وهي: الضمان القانوني للاستمرار في شغل المسكن، وتوفير الخدمات والمواد والمرافق الأساسية، والقدرة على تحمل التكاليف، والصلاحية للسكن، وإتاحة إمكانية الحصول على السكن، والموقع، والسكن الملائم من الناحية الثقافية.

كما أكد العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الصادر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة بتاريخ 16 كانون أول 1966على حق "كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته ليوفروا ما يفي بحاجاتهم من الكساء والغذاء والمأوى" (المادة 11). ونصت المادة 8 من إعلان الحق في التنمية الصادر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة بتاريخ 4 كانون الأول 1986 على اتخاذ التدابير اللازمة لضمان تكافؤ الفرص للجميع في إمكانية وصولهم إلى الموارد الأساسية ومن ضمنها السكن.

الفرع الثاني: توفير السكن في الأردن

إن مسألة توفير السكن تعد من المسائل الضرورية واللازمة لتهيئة الإنسان بشكل عام لأداء واجب الخلافة ومهمة إعمار الأرض وهي مسألة تتعلق بتهيئة وحشد موارد مادية تشمل توفير الأراضي ومواد البناء والتمويل والأيدي العاملة والاستشارات ومناخ للاستثمار وإطار قانوني مناسب[(155)].

ولما كان توفير السكن الملائم للأسر وخاصة ذات الدخل المحدود يشكل أحد أهم التحديات التي تواجه الحكومات وخاصة في دول العالم الثالث فقد قامت الدولة بإنشاء مؤسسة الإسكان عام 1964 ومؤسسة الإسكان العسكري عام 1969 وبنك الإسكان عام 1974 ودائرة التطوير الحضري عام (1)980[156].

وقد تنوعت الأساليب والبرامج التي تبنتها تلك المؤسسات لتأمين السكن للأسر المستهدفة حيث شملت بناء مساكن وشقق سكنية جاهزة وتوفير قطع أراضي سكنية وإعطاء قروض إسكانية مدعومة وطويلة الأجل. إلا أنه وبالرغم من ذلك كله وبسبب عدم وجود خطط إستراتيجية محددة ودقيقة وسياسات إسكانية واضحة المعالم فقد بقيت هذه البرامج قاصرة عن الوصول إلى الفئات الأكثر احتياجاً في مجال الإسكان – والتي يُفترض أن هذه البرامج قد أُطلقت من أجلها أصلاً – حيث لم تستطع هذه الفئات تحقيق متطلبات الاستفادة من هذه البرامج سواء في مجال توفير الضمانات اللازمة للإقتراض أو تأمين الحد الأدنى للقسط الشهري اللازم للحصول على الوحدة السكنية أو قطعة الأرض. ومن هنا تبرز الحاجة إلى إطلاق برامج جديدة للوصول إلى هذه الفئات وخاصة تلك التي تعيش في ظروف سكنية سيئة أو في مساكن تفتقر إلى المرافق الأساسية ومتطلبات السكن الآمن[157]. وهنا نشير إلى أن قيام الحكومة الأردنية وبتوجيهات من جلالة الملك بإنشاء وحدات سكنية للأسر الفقيرة وتزويدها بالخدمات قد ساهم نسبياً في الحد من هذه المشكلة. كما أن المبادرة الوطنية للإسكان التي أطلقها جلالة الملك مؤخراً تحت شعار "سكن كريم لعيش كريم" والهادفة إلى توفير سكن مناسب لكل مواطن وخاصة ذوي الدخول المتدنية والمتوسطة وضمن تسهيلات وشروط ميسرة ستسهم في التخفيف من حدة هذه المشكلة وبالتالي في تحقيق الأمن الاجتماعي[158].

ولكن يبدو لنا أن هناك الكثير من الأمور التي تعيق مسألة الحصول على سكن أهمها صعوبة توفر الأراضي السكنية بأسعار مناسبة وارتفاع تكاليف مواد البناء والضرائب والرسوم المفروضة[159]. كما أن الاستقرار الأمني والاقتصادي الذي ينعم به الأردن وسن قوانين تشجيع الاستثمار والسماح للأجانب بالتملك وإنشاء المدن السكنية وتعديل قانون المالكين والمستأجرين بإعمال قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وتعديل القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 واقتصار حق الشفعة على الشريك فقط أدى إلى زيادة الاستثمار العقاري وبالتالي زيادة الإستثمار في بناء المساكن والشقق[160] ولكن هذا الإستثمار كان على الأغلب غير موجه نحو شريحة ذوي الدخل المحدود أو حتى المتوسط. كما أنه ومع أن هذا الإستثمار أفاد الدولة نتيجة ما تحصل عليه الخزينة من رسوم وضرائب إلا أنه انعكس سلباً على المواطن ذوي الدخل المحدود الذي لم يعد بوسعه الحصول على شقة سكنية أو قطعة أرض لأغراض البناء بسب ارتفاع الأسعار[161]. كل ذلك زاد من صعوبة المشكلة والتي ستتفاقم أكثر في بداية عام 2011 عندما تنتهي عقود الإيجار القديمة ويسري عليها القانون الجديد.

وهنا تبرز الحاجة مجدداً إلى تدخل الدولة وتوجيه الإستثمار نحو شريحة ذوي الدخل المحدود والمتوسط وهذا لا يكون إلا إذا دعمت الحكومة ذلك من خلال وضع إعفاءات جمركية أو إعفاءات من الرسوم أو الضرائب أو غير ذلك، كما تبرز الحاجة إلى أراضي ذات مساحات صغيرة تناسب حاجات ذوي الدخول

المتدنية والمتوسطة بالإضافة إلى تطوير مواصفات خاصة بإسكان الأسر الفقيرة من خلال تطوير تكنولوجيا بناء خاصة بإسكان الأسر الفقيرة أو الإسكان المنخفض التكلفة(162).

الفرع الثالث: أسباب تفاقم الأزمة الإسكانية في الأردن

لقد عانى الأردن من آثار الأزمات التي عانت منها دول المنطقة وتحمل رغم محدودية إمكاناته وموارده أعباء تلك الأزمات. ويمكن القول أن أبرز الأزمات والمشاكل الخارجية والداخلية التي عقدت أزمة الإسكان في الأردن ما يلي:

أولاً: القضية الفلسطينية والاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية وقطاع غزة عام 1967م والذي أجبر الأردن – أخلاقياً على الأقل – على استقبال مئات الآلاف من اللاجئين وتزويدهم بالسكن والخدمات الحضرية الضرورية، الأمر الذي أدى إلى خلق أزمة إسكانية حقيقية بالإضافة إلى أزمات اجتماعية واقتصادية(163).

ثانياً: فتح الباب أمام العمالة العربية والأجنبية خلال فترة الإنتعاش الاقتصادي التي مرّ بها الأردن في السبعينات من القرن الماضي ساهم في تعقيد المشكلة وزاد الطلب على العقارات لغايات السكن والتجارة(164).

ثالثاً: المشاكل الداخلية اللبنانية (الحرب الداخلية) في منتصف السبعينات والغزو الإسرائيلي لجنوب لبنان في أيار عام 1982م أدى إلى نقل الأعمال التجارية الإقليمية من المدن اللبنانية إلى الأردن وذلك بهدف البحث عن بيئة استثمارية آمنة وهذا أدى إلى زيادة الطلب على المساكن والمحال التجارية(165).

رابعاً: إرتفاع معدل النمو السكاني في الأردن أدى إلى مضاعفة عدد السكان خلال العقدين الأخيرين. فقد بلغ هذا المعدل 3.6% من مجموع السكان ككل مرتكزاً على معدل ولادة سنوية يقدر بـ 49.1 بالألف، وبهذا يحتل الأردن المرتبة رقم 10 في العالم (من حيث عدد المواليد بالمقارنة مع عدد السكان)(166).

خامساً: الهجرات الداخلية من المناطق الريفية إلى المدن المجاورة بسبب تركز الجامعات والوزارات والدوائر الحكومية والخدمية فيها ومن أجل البحث عن فرص العمل والإستثمار زاد الطلب على المساكن والمحال التجارية في هذه المدن(167). وتشير الإحصائيات إلى أن نسبة سكان الريف كانت 41.5% من مجموع السكان عام 1979م ولكنها أصبحت 21.3% عام 2001م، كما أن نسبة السكان البدو كانت 9% من مجموع السكان وأصبحت 2%(168).

سادساً: زادت حدة أزمة السكن مع بداية عام 1980م بسبب نشوب حرب الخليج الأولى (الحرب العراقية الإيرانية) وما نجم عنها من هجرات بشرية ونقل لمراكز الشركات التجارية إلى الأردن لما تتمتع به من مناخ استثماري آمن ولقربها الجغرافي من العراق(169).

سابعاً: حرب الخليج الثانية التي اندلعت عام 1991م بين العراق وقوات التحالف على أثر غزو العراق للكويت في شهر آب من عام 1990م وما نجم عن ذلك من هجرة حوالي مليون شخص للأردن كان معظمهم من الرعايا الأردنيين والفلسطينيين العاملين في الخليج(170).

ثامناً: حرب الخليج الثالثة التي اندلعت في شهر آذار من عام 2003م بين العراق وقوات التحالف وما نجم عنها من هجرات متتالية إلى الأردن زادت من حدة أزمة السكن وخلقت عدة مشاكل اجتماعية واقتصادية[171].

تاسعاً: الغزو الإسرائيلي لجنوب لبنان في شهر تموز من عام 2006م والذي نجم عنه لجوء الآلاف إلى الأردن عبر الحدود السورية واستقرار بعضهم في الأردن بسبب ما تتمتع به من أمن واستقرار زاد في تعقيد الأمر أيضاً.

عاشراً: العامل الحاسم والذي ساهم وبشدة في تعقيد مشكلة الإسكان في الأردن هو غياب الخطط والبرامج والمشاريع الحكومية الخاصة بالإسكان[(172)]، فعدم وجود سياسة إسكانية حكومية واضحة المعالم تركت تطوير القطاع السكني في الدولة للشركات الخاصة والتي كان همها تحقيق أكبر هامش من الربح دون السعي لتحقيق أهداف الدولة بالحد من مشكلة السكن، وقد أدى هذا إلى زيادة الأمر تعقيداً حيث ارتفعت أسعار الشقق وأصبح من المتعذر على صاحب الدخل المتدني أن يتملك مسكناً ولو بأقل المواصفات[(173)].

في ضوء ذلك كله وفي ضوء زيادة الأسباب التي تعقد أزمة السكن في الأردن والتزايد المستمر للسكان وبشكل أكبر من النسب العالمية في الزيادة واستمرار الهجرات الخارجية للأردن بسبب الظروف السياسية في المنطقة وعدم الاستقرار، وفي ضوء ارتفاع أسعار الأراضي بسبب دخول الأردن مرحلة بناء الأبراج إضافة إلى إنشاء المدن التنموية وإعلان بعض المدن مناطق اقتصادية خاصة وارتفاع الأسعار بشكل عام وعدم مقدرة النسبة الكبيرة من السكان على شراء أو توفير مسكن لهم، يمكن القول أن أزمة السكن ما زالت قائمة في الدولة ولم تنته بعد بل إنها تعقدت أكثر مما سبق، الأمر الذي يستلزم توفير الحماية للمستأجرين لأن في حمايتهم حماية للدولة والمجتمع. وعليه وبما أن تقرير الامتداد القانوني مرتبط بأزمة السكن فإننا نعتقد أن إعادة العمل به – وضمن ضوابط وقيود – أمر ضروري من أجل تحقيق الإستقرار الاجتماعي والاقتصادي بل والسياسي في الدولة.

الخاتمة

لقد نظم المشرع الأردني عقد الإيجار تنظيماً دقيقاً في القانون المدني ثم تدخل في تنظيم العلاقة الإيجارية بقانون خاص هو قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وذلك بهدف تحقيق التوازن بين مصالح المؤجرين والمستأجرين وبالتالي تحقيق مفهوم الأمن الاجتماعي والاقتصادي على حد سواء. فقد أكد هذا القانون على حماية المستأجرين من خلال الإبقاء على مبدأ الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار، كما راعى مصلحة المؤجرين من خلال فرض زيادة على بدلات الإيجار بنسب معينة وذلك تمشياً مع تقلبات الأسعار والظروف الاقتصادية.

ولكن التوازن والعدالة النسبية في قانون المالكين والمستأجرين تلاشت إلى حد خطير عندما تم تعديله بسرعة بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000 الذي ألغى مبدأ الامتداد القانوني – الذي يمثل أهم مظاهر الحماية للمستأجر – وأعملَ مبدأ العقد شريعة المتعاقدين والذي سبق وأن قلنا أنه لا يمكن تطبيقه بشكل مطلق على

العلاقات الاجتماعية كافة. وربما كان السبب في إلغاء مبدأ الامتداد القانوني هو رفع الظلم الذي لحق بالمؤجر من جراء عدم حصوله على الأجرة التي تعكس الواقع الاقتصادي الحالي والذي نجم عن عدم تدخل مجلس الوزراء على الإطلاق وعدم تطبيق نص المادة 17 منذ أن تم النص عليها في قانون المالكين المؤجرين لسنة1982 لغاية الآن مما أشعر المشرع بالحرج تجاه المؤجر وجعله يتخذ هذه الخطوة لإنصافه. وعليه فقد أعاد المشرع العمل بقاعدة حرية التعاقد تطبيقاً لمبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" وكان ذلك عودة إلى المبدأ الأصل الذي يحكم العقود كافة. وبمقتضى هذه القاعدة القانونية سينتهي العمل بمبدأ الامتداد القانوني الذي تم تقريره أصلاً لمواجهة أزمة السكن التي لم تعد قائمة في نظر المشرع.

وعليه يمكن القول أن قانون المالكين والمستأجرين كان مجحفاً بحق المالكين – حيث كان بناء بعض العقارات المؤجرة يكلف مبالغ طائلة في حين لم تكن تدر على ملاكها سوى مبالغ بسيطة جراء عدم تدخل مجلس الوزراء بالنظر في الأجرة – وجاء القانون المعدل ليصبح مجحفاً بحق المستأجرين.

وفي ضوء ما تقدم فإن المشرع الأردني قد بالغ في حماية المؤجر حيث تجلت أبرز مظاهر هذه الحماية من خلال منع المستأجر من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار إلا بإذن المؤجر أو إجازته وزيادة بدلات الإيجار واعتبار الاتفاق بينه وبين المستأجر على أجرة تزيد على تلك الزيادة ملزماً كما لو أنه تقرر بموجب القانون، واعتبار التخلف عن دفع الأجرة سبباً لإخلاء المأجور، وتقرير عدة ضمانات تكفل للمؤجر الحصول على الأجرة والسماح له بتقاضي بدل الخلو، وأخيراً إلغاء مبدأ الامتداد القانوني. ونحن إذ نؤيد المشرع في حماية أطراف عقد الإيجار إلا أننا نعتقد أن المبالغة في حماية المؤجر قد تؤدي إلى نتائج سلبية على المجتمع الذي يشكل المستأجرون نسبة كبيرة منه ممن لا تسمح ظروفهم الاقتصادية والمادية في بناء أو شراء مسكن أو محل لممارسة التجارة.

ونرى أنه بات من الضروري البحث عن نقطة توازن في قانون جديد يأخذ في الاعتبار مصالح الجميع دون تغليب مصلحة طرف على آخر ويشارك في إعداد مسودته القطاعات الاقتصادية والنقابات والأحزاب وممثلون عن جميع شرائح المجتمع والقطاع الخاص. ولعل سن قانون جديد سيكون تحدياً أمام مجلس النواب الحالي الذي يمثل الشعب والذي يجب عليه أن يتحسس مشاكله. وقد يكون من المناسب سن قانونين أحدهما يحكم عقود إيجار العقارات السكنية والآخر يحكم عقود إيجار العقارات التجارية.

التوصيات

(أ)– بما أن الأزمة الإسكانية في الدولة ما زالت قائمة وأسبابها ما زالت موجودة، وبما أن الحكومة غير قادرة بإمكاناتها وحدها على توفير مساكن لفئات الدخل المحدود والمتوسط والتي تشكل النسبة الأكبر في المجتمع فإن هذه الفئات – والتي غالبها من المستأجرين – تحتاج إلى الحماية، ومن أبرز مظاهر الحماية إعادة العمل بالامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار في العقارات السكنية والتجارية معاً وذلك لأن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين غير كفيلة وحدها بتحقيق العدالة التعاقدية والموازنة بين مصلحتي المؤجر والمستأجر.

(ب)- وعليه ومن أجل تحقيق العدالة والموازنة بين مصلحتي المؤجر والمستأجر نقترح العمل على زيادة بدلات الإيجار بصورة منطقية ومعقولة وبما يتناسب مع الظروف الاقتصادية وغلاء المعيشة وتحديد سقف أعلى لهذه الزيادة بحيث لا يزيد على 50% من الأجرة الحالية وزيادة عدد حالات الإخلاء لتشمل الإزعاج والفوضى والقيام بتصرفات أو أعمال تخالف الذوق العام. وهذا يستدعي إلغاء نص المادة 17 من قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1994 والنص على تشكيل لجنة مستقلة تتألف من عدد من الأشخاص ذوي الخبرة في المجالات القانونية والاقتصادية والإدارية تتولى إعادة النظر ببدلات الإيجار للعقارات المؤجرة لغايات تجارية والمؤجرة لغايات سكنية كل أربع سنوات بما يتناسب ونسبة الارتفاع في غلاء المعيشة والظروف والتغيرات الاقتصادية، أو النص على تشكيل لجنة مختصة في كل إقليم في المملكة للنظر في المنازعات المتعلقة ببدلات الإيجار تقوم بتقييم المأجور ووضع الأجرة العادلة وحسب القيمة السوقية للمأجور وإلزام المؤجرين بها. كما يستدعي تعديل نص المادة 5/ج/2 من القانون ذاته بحيث يتمكن المؤجر من رفع دعوى الإخلاء إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار مرتين رغم إنذاره بواسطة الكاتب العدل.

(ت)- إنشاء محكمة خاصة – ضمن فئة الدرجة الأولى من المحاكم النظامية – للنظر في قضايا الإيجار مما يؤدي إلى الفصل في هذه القضايا بسرعة أكبر وعدم إطالة أمد التقاضي وذلك لما لهذه القضايا من مساس بالجانب الاجتماعي والاقتصادي للمجتمع.

(ث)- نقترح على الحكومة أن تتبنى سياسات إستراتيجية من شأنها تهيئة الظروف المناسبة لإيجاد المسكن المناسب من خلال آليات مختلفة مثل توزيع أراضي أو مساكن على ذوي الدخل المحدود أو تبني برامج خاصة بتقديم قروض إسكانية لذوي الدخل المحدود أو وضع آلية مناسبة لإيقاف الارتفاع الحاد في أسعار الأراضي أو الشقق السكنية أو تقرير إعفاءات ضريبية أو غير ذلك من الأمور. ونشير هنا إلى أنه وبتاريخ 26 شباط 2008 فقد أطلق جلالة الملك والحكومة المبادرة الوطنية للإسكان من أجل توفير سكن لكل مواطن وخاصة ذوي الدخول المتدنية والمتوسطة وضمن تسهيلات وشروط ميسرة تحت شعار "سكن كريم لعيش كريم" وبموجب هذه المبادرة سيتم بناء 100,000 وحدة سكنية خلال الخمسة أعوام القادمة.

(ج)- نقترح على الحكومة والحاكميات الإدارية أن تهتم أكثر بالتنمية الحضرية للمناطق الريفية وأن تزودها بالخدمات الضرورية وذلك للحد من الهجرة منها إلى المدن المجاورة على نحو يعقد أزمة الإسكان في تلك المدن.

(ح)- نقترح أن تتجه سياسة الشركات العقارية وشركات الإسكان إلى توجيه الإستثمار نحو إسكان فئات الدخل المتدني واستخدام مواد قليلة التكلفة في البناء، وبناء الشقق الصغيرة نسبياً والتي تفي بحاجة محدودي الدخل. وفي هذا الإطار فإن على البنوك أن تقوم بواجبها الوطني للتسهيل على المواطنين من خلال دعم القروض السكنية ومنح قروض وتسهيلات طويلة الأجل وبشروط ميسرة.

(خ)- كما نقترح تعديل القوانين والأنظمة ذات العلاقة بحيث تسمح ببناء عدد أكبر مما هو مسموح ببنائه حالياً من الطوابق أو ما يسمى بالامتداد العمودي وزيادة النسبة المئوية المستغلة للبناء مما يؤدي إلى تخفيض تكلفة الوحدة السكنية بحث تناسب معظم فئات المجتمع مع الأخذ بعين الاعتبار المسوحات الهندسية وطبيعة الأرض.

(د)- وإذا أصر المشرع على بقاء الأمر على ما هو عليه فنقترح ما يلي: أ- أن يعيد المشرع تسمية قانون المالكين والمستأجرين ليصبح اسمه قانون الإيجارات وذلك لأنه أطلق العنان للمؤجر ليفرض على المستأجر ما يناسبه من أجرة؛ ب- إلغاء الفقرة أ/7 من المادة 3 من قانون ضريبة الدخل رقم 57 لسنة 1985 والتي جعلت خلو الرجل أو المفتاحية أحد مصادر الدخل وذلك لأنه وبإلغاء الامتداد القانوني فإن الهدف منه قد زال وحتى لا يصبح ذلك أداة للاستغلال بيد الملاك؛ ج- أن يتم تقرير تعويض لمستأجر المحل التجاري الذي كون شهرة فيه أو المستأجر الذي كان قد دفع خلواً عند بداية الإيجار.

وإلى حين إدخال تعديلات على قانون المالكين والمستأجرين أو سنّ قانون جديد يبقى فقدان المسكن هاجس المستأجرين وخاصة ذوي الدخل المحدود إذا ما أراد الملاك إخلائهم صبيحة اليوم الأول من عام 2011. وما خطاب جلالة الملك – وهو رأس الدولة – خلال افتتاحه الدورة العادية الأولى لمجلس الأمة الخامس عشر إلا شعوراً بهذا الهاجس ودقاً لناقوس الخطر قبل حصول الأزمة، وتمثّل ذلك في دعوة جلالة الملك السلطتين التشريعية والتنفيذية للبدء بإجراء حوار إيجابي حول قانون المالكين والمستأجرين قائلاً "من على هذا المنبر الديمقراطي أدعوكم – السلطة التشريعية والتنفيذية – للبدء بإجراء حوار إيجابي حول قانون المالكين والمستأجرين للخروج بحلول عملية تراعي تحقيق الأمن الاجتماعي والعدالة ومصالح الجميع: مالكين ومستأجرين".

الهوامش

(1) د. عبدالرحمن أحمد الحلالشة، قانون المالكين والمستأجرين الأردني: دراسة تحليلية – المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية، الطبعة الثانية، ص7.

(2) د. منذر الفضل و د. صاحب الفتلاوي، شرح القانون المدني: العقود المسماة (البيع والإيجار)، الطبعة الثانية، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1996، ص 163. انظر كذلك: د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: الإيجار والعارية، المجلد السادس، القسم الأول، القاهرة، دار النهضة العربية، طبعة 1963، الفقرات 15 – 17؛ د. سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، القاهرة، 1985، فقرة6.

(3) د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية: البيع – الإيجار – المقاولة، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1997، ص194؛ د. رمضان أبو السعود، عقد الإيجار في القانون المصري واللبناني، بيروت، الدار الجامعية، 1992، ص 20.

(4) انظر: د. غازي أبو عرابي، حالات إخلاء المأجور المستحدثة في قانون المالكين والمستأجرين – دراسة تحليلية، مجلة الدراسات: علوم الشريعة والقانون، المجلد 31، العدد 1، 2004، ص 82.

(5) حسن سعيد الكرمي، الهادي إلى لغة العرب، بيروت، دون دار نشر، 1993، ص 43.

(6) جاء في حاشية الدسوقي أن "الإيجار تمليك منافع شيء مباح لمدة معلومة بعوض" (شمس الدين محمد عرفه الدسوقي، حاشية على الشرح الكبير، الجزء الثالث، القاهرة، مطبعة عيسى الحلبي، 1996، ص2).

(7) محمد أمين ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، الجزء الخامس، الطبعة الثانية، بيروت، دار إحياء التراث العربي، 1407هـ، ص 2-3.

(8) محمد قدري باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، الطبعة الأولى، القاهرة، المكتبة العصرية، 1338 هـ؛ انظر: د. محمد حسام لطفي، أحكام عقدي البيع والإيجار، القاهرة، جامعة القاهرة، 1990، ص 134.

(9) د. محمد جبر الألفي، التزام المؤجر بضمان تعرض الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الأردني، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الثالث عشر، العدد الرابع، 1998، ص 12.

(10) انظر: د. آدم وهيب النداوي، العقود المسماة في القانون المدني: البيع والإيجار – قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994، الطبعة الأولى، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999، ص 125، ص 128.

(11) عرفت المادة 558 من القانون المدني المصري رقم 131 لعام 1948 الإيجار بأنه "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكِّن المستأجر من الانتفاع بشيء معيَّن مدّة معينة لقاء أجر معلوم". وهذا ما أكدته محكمة النقض المصرية في العديد من قراراتها. انظر على سبيل المثال قرار النقض 97/3/19، طعن 6181 لسنة 62 ق. راجع: المستشار عبد الحميد عمران، أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه وفق آخر أحكام المحكمة الدستورية العليا، القاهرة، دار الكتب القانونية، 1991، ص 47. وقد جاء في المادة 722 من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951 ما يلي: "الإيجار تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور". انظر: د. جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص 195.

(12) د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 31، هامش 1.

(13) د. وهبه الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات الإماراتي والقانون المدني الأردني، دمشق، دار الفكر، 1987، ص 216؛ أحمد أبو الفتح، المعاملات في الشريعة الإسلامية، ج2، طبعة 1340 هـ، ص398.

(14) سورة الطلاق، الآية رقم 6.

(15) سورة الكهف، الآية رقم 77.

(16) سورة القصص، الآية رقم 25.

(17) د. علي هادي العبيدي، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2006، ص 204؛ د. أحمد عبد الكريم أبو شنب، شرح قانون العمل، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2006، ص 40.

(18) د. وهبه الزحيلي، 1987، مرجع سابق، ص216.

(19) نصت المادة 3 من قانون تنظيم عقود الإيجار رقم 3 لسنة 1973 المنشور على الصفحة 129 من عدد الجريدة الرسمية رقم 2402 بتاريخ 2/1/ 1973 على أنه "يحرر عقد الإيجار خطياً بين المؤجر والمستأجر ولهما أن يتعاقدا على الشروط التي يلتزمان بها".

(20) جاء في قرار لمحكمة التمييز: (أن قانون المالكين والمستأجرين هو التشريع المنظم لما يجب أن تكون عليه العلاقة بين المستأجر والمؤجر خلال استمرار المستأجر في إشغال المأجور بحكم القانون وبعد انتهاء مدة العقد) قرار تمييز حقوق 87/832 تاريخ 1987/11/9 (منشورات مركز عدالة). وجاء في قرار آخر: (بأن حق المستأجر بإشغال المأجور خلال السنة العقدية ثابت بالقانون بحيث لا يجوز طلب إخلاء المستأجر خلال السنة العقدية استناداً لقانون المالكين والمستأجرين بالرغم من مخالفة شروط عقد الإيجار..) قرار تمييز حقوق 99/3359، صفحة 143، المجلة القضائية، العدد 5، تاريخ 2000/1/1.

(21) د. عبد الرحمن أحمد الحلالشة، مرجع سابق، ص 7؛ المحامي أنس حسن الخمرة، شرح قانون المالكين والمستأجرين الأردني، عمان، جمعية عمال المطابع التعاونية، 1987، ص 35. انظر: د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 25.

(22) انظر في ذلك: د. حمزة حداد، علاقة المؤجّر بالمستأجر من الوجهة القانونية، التعليق على قانون 1953 بالمقارنة مع القانون الجديد 1982، مطابع دار الشعب، عمان، 1982، ص 6، ص 12؛ د. عبد الناصر العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، الطبعة الثالثة، المطبعة العربية الحديثة، 1990، ص 22، ص 52.

(23) راجع المادة 3 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994.

(24) قرار تمييز حقوق 99/3359، صفحة 143، المجلة القضائية، العدد 5، تاريخ 2000/1/1.

(25) انظر المادة 3 من قانون المالكين والمستأجرين للعقارات الوقفية رقم 5 لسنة 1964؛ المادة 30 من قانون أعمال الصرافة رقم 26 لسنة 1992؛ المادة 8/ب/1 والمادة 13 من قانون إدارة أملاك الدولة رقم 17 لسنة 1974؛ المادة 2 والمادة 7 من نظام تفويض وتأجير أملاك الدولة رقم 53 لسنة 1977.

(26) بدأ سريان القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000 اعتباراً من 1 أيلول عام 2000 (المادة 1 من القانون).

(27) زهدي يكن، عقد الإيجار، بيروت، المكتبة العصرية، 1975، ص 133؛ د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 414.

(28) د. جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص 274.

(29) د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، فقرة 453، ص662-663؛ المستشار مصطفى هرجة، المشكلات العملية في فسخ عقد الإيجار، القاهرة، المكتبة القانونية، 1996، ص 97؛ زهدي يكن، مرجع سابق، ص 68.

(30) زهدي يكن، مرجع سابق، ص 71.

(31) انظر: Williams D, 'Renewed Lease Terms', Estates Gazette, Issue No.9304, January 1993, London, p.108.

(32) المادة 586 من مجلة الأحكام العدلية العثمانية الصادرة عام 1867 - والتي ما زالت سارية المفعول في الأردن بما لا يتعارض مع أحكام القانون المدني رقم 43 لسنة 1976 وذلك سنداً لأحكام المادة 1/1448 من القانون ذاته - نصت على أن "للمستأجر إيجار المأجور من آخر".

(33) جاء في المغني، ج/6: أنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور لأن النبي (صلى الله علي وسلم) نهى عن ربح ما لم يضمن والمنافع لم تدخل في ضمانه (نقلاً عن المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، عمان، مطبعة التوفيق، 1992، ص 561).

(34) هذا مطابق لموقف المشرع السعودي الذي أصدر القرار رقم19 بتاريخ 1394/1/14هـ بشأن الأحكام الخاصة بتأجير العقارات والذي قضى بأنه: "لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار بغير رضا المالك في عقد الإيجار أو التأجير من الباطن، وفي حالة مخالفته يحق للمؤجر أن يطلب إخلاء العقار". ومفاد ذلك أن الأصل في القانون السعودي هو عدم جواز التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار إلا بموافقة صريحة من المالك. وهذا بعكس ماهو عليه الحال في القانون المدني المصري الذي اعتبر أن الأصل هو ان لكل مستأجر الحق في التنازل عن الإيجار للغير والتأجير من الباطن ما لم يوجد شرط يمنعه وهذا ما نصت عليه المادة 593 من القانون المدني المصري بقولها (للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك).

(35) قرار تمييز حقوق 1975/189 تاريخ 1975/6/12 (منشورات مركز عدالة).

(36) قرار تمييز حقوق 1981/271 تاريخ 1981/6/16 (منشورات مركز عدالة).

(37) تنص المادة 26 من قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966 على أنه "1- إذا توفي تاجر أو انقطع عن تعاطي تجارته ولم يكن قد تفرغ لأحد عن محله التجاري وجب شطب التسجيل المختص به في سجل التجارة 2- ويجري هذا الشطب مباشرة بمقتضى قرار يصدره مراقب سجل التجارة". كما تنص المادة 38 من ذات القانون على أنه "يتكون المتجر قانوناً من محل التاجر ومن الحقوق المتصلة 2- يشتمل المتجر على مجموعة عناصر مادية وغير مادية تختلف بحسب الأحوال وهي خصوصاً الزبائن والإسم والشعار وحق الإيجار والعلامات الفارقة والبراءات والإجازات والرسوم والنماذج والعدد الصناعية والأثاث التجاري والبضائع".

(38) تنص المادة 39 من قانون التجارة رقم 12 لسنة 1966 على أن "حقوق مستثمر المتجر فيما يختص بالعناصر المختلفة المبينة في المادة السابقة تعين بمقتضى القوانين الخاصة المتعلقة بها أو بمقتضى المبادئ العامة في الحقوق".

(39) انظر: د. علي هادي العبيدي، 2006، مرجع سابق، ص 348.

(40) بالرغم من أن المادة 38 من قانون التجارة المشار لها أعلاه اعتبرت حق الإجارة من عناصر المتجر إلا أن جانب من الفقه ما زال يرى غير ذلك (من هذا الرأي د. عزيز العكيلي، القانون التجاري، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1997، ص 145).

(41) د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 157.

(42) د. منذر الفضل و د. صاحب الفتلاوي، مرجع سابق، ص 215؛ د. محمد حسام لطفي، مرجع سابق، ص 136.

(43) نصت المادة 1/671 من القانون المدني الأردني على أنه "يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة...".

(44) زهدي يكن، مرجع سابق، ص 6؛ د. فايز عبد الله الكندري، الامتداد القانون لعقد الإيجار في القانون الكويتي، مجلة الحقوق، العدد الثاني، السنة الرابعة والعشرون، حزيران 2000، ص 95. راجع: د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 140 والمراجع التي يشير لها في هامش 2.

(45) المادة 670 من القانون المدني.

(46) المادة 1/671 من القانون المدني الأردني، علماً أن المادة 5/ب من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 وتعديلاته حددت أقصى حد لمدة الإيجار بـ 99 سنة، وكان هذا بموجب القانون المعدل رقم 26 لسنة 2003 (انظر موقع مركز عدالة www.adaleh.com).

(47) د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص140؛ د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 433.

(48) المادة 2/671 من القانون المدني الأردني.

(49) المادة 674 من القانون المدني الأردني.

(50) جمال الدين بن محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي، لسان العرب، الجزء الثالث، بيروت، دار صادر، الطبعة الأولى، 1980، ص 396.

(51) محمد بن أبي بكر بن عبدالله القادر الرازي، مختار الصحاح، بيروت، مكتبة لبنان، 1988، ص 258.

(52) د. محمد يوسف الزعبي، مرجع سابق، ص 99.

(53) قرار تمييز حقوق 60/68 تاريخ 1960/1/1 (منشورات مركز عدالة). انظر كذلك قرار تمييز حقوق 88/594 تاريخ 1988/7/9 (منشورات مركز عدالة).

(54) د. آدم وهيب النداوي، مرجع سابق، ص 142.

(55) قرار تمييز حقوق 85/570 تاريخ 1985/9/22؛ قرار تمييز حقوق 2000/2641 تاريخ 2000/10/5 (منشورات مركز عدالة).

(56) د. جعفر الفضلي، مرجع سابق، ص 296.

(57) قرار تمييز حقوق 87/832 تاريخ 1987/11/9 (منشورات مركز عدالة). تنص المادة 246 من القانون المدني على أنه (1- في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه. 2- ويجوز للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ للحال أو تنظره إلى أجل مسمى ولها أن تقضي بالفسخ وبالتعويض في كل حال إن كان له مقتضى).

(58) د. محمد يوسف الزعبي، حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة بقوة القانون في التشريع الأردني، مجلة مؤتة للبحوث، المجلد الثامن، العدد الرابع، 1993، ص 102؛ د. علي هادي العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، عمان، المركز القومي للنشر، 2002، ص 5؛ المحامي أنس حسن الخمرة، مرجع سابق، ص 46.

(59) نشر هذا القانون على الصفحة 1655 من عدد الجريدة الرسمية رقم 3984 بتاريخ 1994/8/1.

(60) جاء في قرار لمحكمة التمييز: (أن علة هذا النص تكمن في حماية المستأجرين من الإخلاء كما تكمن في إيجاد حالة من التوازن بين حقوق طرفي عقد الإيجار) قرار تمييز حقوق 99/1656 تاريخ 2000/12/31 (منشورات مركز عدالة).

(61) لقد تم تعديل هذا القانون بموجب القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000 الذي أعمل قاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

(62) فاضل حبشي، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، رسالة دكتوراه منشورة، القاهرة، جامعة القاهرة، 1962، ص 13- 14.

(63) جاء في قرار لمحكمة التمييز أن: (الأحوال الاجتماعية والاقتصادية التي جرت على المملكة جعلت المشرع يتدخل لحماية المستأجر فأصدر القوانين المتعددة التي تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر وأضفى الحماية على المستأجر بحيث جعل العقد يستمر بحكم القانون) قرار تمييز حقوق 83/464 تاريخ 1983/10/9 (منشورات ممركز عدالة).

(64) انظر الفرع الثالث من المطلب الثاني من المبحث الثالث.

(65) انظر:

www.alkhaleej.ae/articles/show_article.cfm?val=170081, 18 January 2008: Our National Problems that Need an Effective Solution.

(66) فاضل حبشي، مرجع سابق، ص 124.

(67) قرار تمييز حقوق 77/240 تاريخ 1977/7/26 وقرار تمييز حقوق 2001/3126 تاريخ 2002/1/6 (منشورات مركز عدالة).

(68) قرار تمييز حقوق 83/464 تاريخ 1983/10/9 وقرار تمييز حقوق 2000/2641 تاريخ 2000/10/5 (منشورات مركز عدالة). انظر: د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 451.

(69) عددت هذه الأسباب وبشكل حصري المادة 5/ج من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994.

(70) المادة 5/أ من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994. انظر: د. منذر الفضل و د. صاحب الفتلاوي، مرجع سابق، ص 317.

(71) قرار تمييز حقوق 71/66 تاريخ 1971/6/13 (منشورات مركز عدالة).

(72) نصت على ذلك المادة 8 من قانون المالكين والمستأجرين. انظر قرار تمييز حقوق 98/2648 تاريخ 1999/1/7 وقرار تمييز حقوق 98/885 تاريخ 1998/6/9 (منشورات مركز مداد). انظر كذلك: د. محمد يوسف الزعبي، مرجع، ص 115.

(73) انظر:

Pawlowski M & Brown J, A Casebook on Landlord and Tenant Law, London, Sweet & Maxwell, 1995, p.442 & p.693.

(74) فاضل حبشي، مرجع سابق، ص 81.

(75) د. أنور طلبه، عقد الإيجار، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1999، ص 45.

(76) د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 208.

(77) نصت المادة الأولى من هذا القانون على أنه (تمتد لمصلحة المستأجر خلافاً لكل اتفاق عقود إيجار العقارات المؤجرة للسكن أو لأعمال تجارية أو صناعية أو لمزاولة مهنة حرة أو للحكومات والبلديات) وهذا النص ما زال معمولاً به رغم صدور القانون السوري رقم 111 لسنة 1952 والذي لم يلغ المادة الأولى من القانون أعلاه. انظر: ياسين غنام، قانون الإيجار السوري ما له وما عليه، مجلة المحامون السورية، العددان الأول والثاني، 1995، ص 25-26.

(78) نصت المادة الثالثة من قانون إيجار العقار العراقي رقم 87 لسنة 1979 على أنه (يمتد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته ما دام المستأجر شاغلاً العقار ومستمراً على دفع الأجرة). انظر: د. منذر الفضل و د. صاحب الفتلاوي، مرجع سابق، ص 168.

(79) د. فايز عبد الله الكندري، مرجع سابق، ص 22.

(80) نصت المادة 7 من هذا القانون على أنه (لا يجوز للمؤجر أن يطلب – حتى عند انتهاء مدة الإيجار – إخلاء المستأجر من العين المؤجرة قبل انقضاء ثلاث سنوات من تاريخ توقيع عقد الإيجار إلا إذا توافر أحد أسباب الإخلاء الآتية ..).

(81) د. علي هادي العبيدي، 2002، مرجع سابق، ص 195؛ د. عبد الرحمن أحمد الحلالشة، مرجع سابق، ص 166؛ د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 20؛ جريدة الأردن: جريدة أردنية يومية، الثلاثاء 12 تموز 2005، العدد 470، السنة العاشرة، عمان، صفحة 2.

(82) د. محمد يوسف الزعبي، مرجع سابق، ص 101.

(83) فاضل حبشي، مرجع سابق، ص 75. وقد أكدت لجنة الحقوق الاقتصادية والثقافية والاجتماعية في التعليق العام رقم (4) الخاص بالحق في السكن على أن الضمان القانوني للاستمرار في شغل المسكن يعتبر واحداً من سبعة عناصر أساسية تشكل بمجموعها الضمانات الأساسية التي يوفرها القانون الدولي لتمتع الأفراد بالحق في السكن الملائم (انظر: الفرع الثاني من المطلب الرابع من المبحث الثاني).

(84) د. عبد العزيز سليم، قضايا الإيجارات والعلاقة بين المالك والمستأجر، الطبعة الأولى، القاهرة، مطبعة سليمان باشا، 1997، ص 11-12.

(85) المحامي أنس حسن الخمرة، مرجع سابق، ص 47-48؛ د. علي هادي العبيدي، 2002، مرجع سابق ص 219.

(86) سورة المائدة، الآية 1.

(87) سورة الإسراء، الآية 34.

(88) سورة الأنعام، الآية 152.

(89) سورة النحل، الآية 91.

(90) محمد مصطفى شلبي، المدخل في التعريف بالفقه الإسلامي، بيروت، دار النهضة العربية، 1985، ص 476؛ د. صاحب عبيد الفتلاوي، تاريخ القانون، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 1998، ص 252.

(91) المحامي أنس حسن الخمرة، مرجع سابق، ص 46. جدير بالذكر أنه يوجد في المملكة 160 ألف شقة فارغة لأغراض البيع وليس الإيجار (جريدة أملاك: جريدة عقارية أسبوعية، السبت 16 حزيران 2007، العدد 66، السنة الثانية، عمان، ص12).

(92) د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 451.

(93) انظر: د. فايز عبد الله الكندري، مرجع سابق، ص 95.

(94) د. علي هادي العبيدي، 2002، مرجع سابق، ص 6؛ المحامي أنس حسن الخمرة، مرجع سابق، ص 46.

(95) د. صاحب عبيد الفتلاوي، دور خلو الرجل في عقد الإيجار، مجلة البلقاء للبحوث والدراسات، المجلد الرابع، العدد الأول، حزيران 1996، ص 202.

(96) د. أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني: دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2002، ص 211.

(97) فخر الدين عثمان علي الزيلعي، تبيين الحقائق- شرح كنز الدقائق، الجزء الخامس، القاهرة، بدون دار نشر، ص124؛ علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الجزء الرابع، القاهرة، دار النهضة، ص 190. انظر قرار تمييز حقوق 2005/805 تاريخ 2005/9/11 (منشورات مركز عدالة).

(98) د. وهبه الزحيلي، نظرية الضمان أو أحكام المسؤولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي، دمشق، دار الفكر، الطبعة الثالثة، 1997، ص 190.

(99) نشر هذا القانون على الصفحة 3415 من عدد الجريدة الرسمية رقم 4453 بتاريخ 200/8/31 وأصبح نافذاً بتاريخ 2000/9/1.

(100) نصت المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين (بعد تعديلها) على أنه "أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون علـــى أن تنتهي هذه العقود في 2010/12/31 ما لم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر. ب- أمـــا عقـــود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها".

(101) أقر القانون الإنجليزي تعويضاً لمستأجر العقار التجاري الذي يتم تخليته إذا كان قد أشغل العقار لمدة أربعة عشر عاماً فأكثر، كما أقر له بتعويض عن أية تحسينات كان قد أدخلها على العقار المأجور وكان من شأنها أن تحسن الانتفاع به (المادة 37(1) من قانون المالكين والمـــستأجرين للعقـــارات التجارية لسنة 1954 & Cardshops Ltd v. John Lewis Ltd (1983) QB 161, CA).

(102) أدركت الحكومة الأردنية أهمية حماية الطبقة الوسطى فقد ورد في الفصل الرابع من الميثاق الوطني الأردني لعام 1990 "ونظراً لغياب سياسة اقتصادية شاملة والافتقار إلى الإدارة الرشيدة، فقد نمت القطاعات الاقتصادية المختلفة بصورة غير متوازنة، وتفاوتت الدخول بشكل واضح، مما أدى إلى تقلص الطبقة الوسطى وإضعاف دورها الأساسي في بناء الاقتصاد الأردني وتطويره".

(103) يرى البعض أن الظروف التي أدت إلى خلق أزمة المساكن في الأردن قد انتهت وعليه فليس هناك حاجة للعودة للامتداد القانوني (من أنصار هذا الرأي: المحامي أنس حســـن الخمرة، مرجع سابق، ص 46-47) ونحن بدورنا لا نؤيد هذا الرأي ونعتقِد أن الأزمة ما زالت قائمة بل وأصبحت معقدة أكثر من السابق (انظر الفرع الثالث من المطلب الثاني من المبحث الثالث).

(104) من الاتفاقيات الدولية التي وقعت عليها الأردن: اتفاقية الأراضي الرطبة لعام 1971 (رامـــسار - إيران)، اتفاقية مؤتمر حماية التراث الطبيعي والثقافي لعام 1972 (باريس - فرنسا)، اتفاقية مؤتمر البيئة واستخدام المصادر الطبيعية لعام 1972 (ستوكهولم - السويد)، اتفاقية فينا لحمايـــة طبقـــة الأوزون لعام 1989 (النمسا)، اتفاقية ريو دي جانيرو الخاصة بالبيئة والتنوع الحيوي والتنمية لعام 1992 (البرازيل)، اتفاقية قمة الأرض للتنمية المستدامة لعام 2002 (جوهانسبرغ - جنوب افريقيا)، بوتوكول كيوتو للتغير المناخي لعام 2005 (اليابان).

(105) نصت المادة 16 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر بموجب قرار الجمعية العامة للأمـــم المتحدة بتاريخ 10 كانون أول عام 1948على أن "للرجل والمرأة متى أدركا سن البلوغ حق التزوج وتكوين أسرة... وأن الأسرة هي الخلية الطبيعية والأساسية في المجتمع، ولها حق التمتع بحمايـــة المجتمع والدولة".

(106) بلغت نسبة المتزوجين الذين تزيد أعمارهم عن 15 سنة 52.5 % من مجموع السكان فـــي الأردن (دائرة الإحصاءات العامة، الأردن بالأرقام، العدد 8، عمان، أيار 2006، ص 1).

(107) ونود الإشارة هنا إلى أنه تم إنشاء هيئة عليا في الأردن تعنى بأمور الأسرة وهذه الهيئة هي المجلس الوطني لشؤون الأسرة وكان ذلك بموجب قانون المجلس الوطني لشؤون الأسرة رقم 27 لسنة 2001 الذي نشر على الصفحة رقم 2278 من عدد الجريدة الرسمية رقم 4496 بتاريخ 2001/7/16. للمزيد انظر الموقع الإلكتروني الخاص بالمجلس: www.ncfa.org.jo/index_ar.com .

(108) د. محمد يوسف الزعبي، مرجع سابق، ص 187. انظر أيضاً: محضر مداولات مجلس النواب، الجلسة الحادية والعشرين من الدورة العادية الأولى والمتعلق بمناقشة بنود مشروع قانون المالكين والمستأجرين، مجلس النواب، 1994/2/20، عمان، ص 69.

(109) د. رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 46؛ د. عبد الرحمن أحمد الحلالشة، مرجع سابق، ص167؛ عصمت عبد المجيد بكر، أثر النزعة الاجتماعية في تطور عقد الإيجار، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، 1972، ص 61؛ د. فايز عبد الله الكندري، مرجع سابق، ص 95-96.

(110) د. عبدالرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 625. أنظر قرار تمييز حقوق 77/221 الريخ 1977/6/11؛ قرار تمييز حقوق 86/823 تاريخ 1986/12/31 (منشورات مركز عدالة).

(111) قال تعالى "فطرة الله التي فطر الناس عليها لا تبديل لخلق الله ذلك الدين القيم ولكن أكثر الناس لا يعلمون" (القرآن الكريم، سورة الروم، الآية 30).

(112) د. ناصر بن سليمان العمر، الوسطية في ضوء القرآن الكريم، الطبعة الأولى، الرياض، دار الوطن للنشر، 1994، ص 246؛ د. زيد بن عبد الكريم الزيد، الوسطية في الإسلام، الرياض، دار العاصمة، 1990، ص 56. وقد نصت المادة 29 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة بتاريخ 10 كانون أول عام 1948 على أن "على كل فرد واجبات إزاء الجماعة التي فيها وحدها يمكن أن تنمو شخصيته النمو الحر الكامل". انظر: جريدة الأردن: جريدة أردنية يومية، الثلاثاء 12 تموز 2005، العدد 470، السنة العاشرة، عمان، صفحة2.

(113) الإمام الشيرازي، الفقه والسياسة، دمشق، دار الصفاء، 1984، ص 401.

(114) الإمام ابن القيم الجوزية، الطرق الحكمية في السياسة الشرعية، القاهرة، 1961، ص 14. انظر: محضر مداولات مجلس النواب، مرجع سابق، ص 73.

(115) انظر د. آدم وهيب النداوي، مرجع سابق، ص 125-126.

(116) جريدة الأردن: جريدة أردنية يومية، الثلاثاء 12 تموز 2005، العدد 470، السنة العاشرة، عمان، صفحة 2.

(117) انظر المادة 204 من القانون المدني الأردني.

(118) انظر المادة 205 من القانون المدني الأردني.

(119) انظر المادة 2/691 من القانون المدني الأردني.

(120) انظر في ذلك: د. أمجد محمد منصور، النظرية العامة للالتزامات، الطبعة الأولى، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2001، ص 15.

(121) سورة المائدة، الآية 2. ويلاحظ هنا أن كلمتي البر والتقوى تشملان جميع وجوه الخير والتعاون والذي قد يتخطى مجرد التعاون إلى مرتبة الإيثار على النفس ومن ذلك قوله تعالى "ويؤثرون على أنفسهم ولو كان بهم خصاصة" (سورة الحشر، الآية 9).

(122) رواه مسلم. أنظر: عبدالله بدران، سمير المؤمنين وأنيس الصالحين، الطبعة الثانية، عمان، دار أسامة للنشر والتوزيع، 1998، ص 69.

(123) انظر في ذلك: محمد مصطفى شلبي، مرجع سابق، ص 254– 255؛ د. صاحب عبيد الفتلاوي، 1998، مرجع سابق، ص 239 – 240؛ محضر مداولات مجلس النواب، مرجع سابق، ص 73.

(124) من خلال الاطلاع على القانون رقم 6 لسنة 2001 بشأن بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة نجد أن هذا القانون قد نص في المادة 4 على إنشاء لجنة مختصة تسمى لجنة فض المنازعات الإيجارية يكون مقرها الرئيسي بلدية الشارقة وتتألف من رئيس وأربعة أعضاء من ذوي الخبرة والاختصاص في المجالات القانونية أو الهندسية أو المحاسبية أو رجال الأعمال والاقتصاد وكبار الإداريين. تجدر الإشارة هنا إلى أن المادة 17 من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم11 لسنة 1994 قد نصت على أنه "على مجلس الوزراء أن ينظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون".

(125) يرى جانب من الفقه أن مدة الامتداد القانوني يجب أن تكون محددة بعدد معين من السنوات (انظر: د. عبد الرحمن أحمد الحلالشة، مرجع سابق، ص 167 حيث يرى أن هذه المدة يجب ألا تزيد على عشر سنوات).

(126) نشرت هذه الدراسة في جريدة الرأي: جريدة أردنية يومية، الثلاثاء 4 كانون الأول 2007، العدد13575، الجزء الأول، عمان، ص 6.

(127) شمس الدين محمد عرفه الدسوقي، حاشية على الشرح الكبير، الجزء الرابع، القاهرة، مطبعة عيسى الحلبي، 1996، ص 12؛ أبو الحسن الماوردي، الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، الجزء السابع، الطبعة الأولى، بيروت، منشورات دار الكتب العلمية، 1994، ص 392. انظر قرار محكمة التمييز حقوق 90/996 تاريخ 1990/11/20 (منشورات مركز عدالة).

(128) المادة 666 من القانون المدني رقم 43 لسنة 1976.

(129) للمزيد من التفاصيل: انظر د. منذر الفضل و د. صاحب الفتلاوي، مرجع سابق، ص197؛ د. عبد الناصر العطار، شرح أحكام الإيجار في دولة الإمارات العربية، منشورات جامعة الإمارات العربية، 1997، ص149؛ د. وهبه الزحيلي، 1996، مرجع سابق، ص752؛ د. وهبه الزحيلي، 1987، مرجع سابق، ص 221؛ زهدي يكن، مرجع سابق، ص 15.

(130) انظر د. محمد علي عمران، التحديد الإتفاقي والقانوني للأجرة، مجلة الدراسات القانونية – جامعة بنغازي، المجلد الخامس، السنة الخامسة، 1975، ص 13-16.

(131) نصت المادة 2/664 من القانون المدني الأردني على أنه "إذا كان بدل الإيجار مجهولاً جاز فسخ الإجارة ولزم أجر مثل عن المدة الماضية قبل الفسخ".

(132) د. محمد حسام لطفي، مرجع سابق، ص 216. ذهبت محكمة التمييز في قرارها تمييز حقوق 88/934 تاريخ 1988/12/17 إلى أن الأجرة لا تشمل ضريبة المعارف (منشورات مركز عدالة). هذا بالرغم من أن المادة 2 من نظام ضريبة المعارف رقم 3 لسنة 1988 قد نصت على أنه "تستوفى من المالك أو المستأجر في المناطق البلدية ضريبة سنوية تسمى ضريبة المعارف مقدارها 2% من بدل الإيجار السنوي ... وللمالك الحق بأن يعود بضريبة المعارف التي دفعها على المستأجر".

(133) يرى البعض بأن مسألة تحديد الأجرة تعتبر أحياناً مسألة سياسية داخلية إلى جانب كونها مسألة قانونية (د. عبد الناصر العطار، 1997، مرجع سابق، ص 1؛ د. رمضان أبو السعود، العقود المسماة: عقد الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 12-14).

(134) قرار تمييز حقوق 83/464 تاريخ 10/9/ 1983 (منشورات مركز عدالة).

(135) انظر المادة 14/ز من قانون المالكين والمستأجرين.

(136) نصت المادة 14/ز من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 على أنه إذا عدل بدل الإجارة بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أكثر مما هو محدد في هذه المادة فيعتبر ذلك البدل ملزماً للمستأجر والمالك وكأنه محدد بمقتضى هذا القانون.

(137) المادة 246 من القانون المدني. تجدر الإشارة هنا إلى أن الفسخ لا يكون له أثر رجعي في عقد الإيجار وإنما يطبق بالنسبة للمستقبل: انظر عبد الحي حجازي، نظرية عقد المدة: العقد المستمر والدوري التنفيذ، رسالة دكتوراه، القاهرة، 1950، ص 189.

(138) المادة 5/ج/1 من قانون المالكين والمستأجرين. انظر قرار تمييز حقوق 78/168 تاريخ 1978/1/1 (منشورات مركز عدالة).

(139) د. محمد حسام لطفي، مرجع سابق، ص 219.

(140) زهدي يكن، مرجع سابق، ص 65؛ د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2000، ص 440.

(141) المادة 1440 من القانون المدني.

(142) د. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية التبعية، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1995، ص366-367؛ زهدي يكن، مرجع سابق، ص 66.

(143) د. محمد حسام لطفي، مرجع سابق، ص 229.

(144) د. محمود الكيلاني، شرح أصول المحاكمات المدنية، الطبعة الثانية، عمان، بدون دار نشر، 2006، ص 329؛ ياسين غنام، القضاء المستعجل ومشاكله العملية في الوطن العربي، طرطوس، دار الوداد، 1999، ص 325؛ د. عباس العبودي، شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2006، ص 310؛ د. مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ، الطبعة الثالثة، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1997، ص 260.

(145) د. صاحب عبيد الفتلاوي، 1996، مرجع سابق، ص187، ص 194.

(146) أسعد مكسوني، آفاق العلاقة الإيجارية وانعكاساتها، بيروت، مطبعة الجيل، دون سنة نشر، ص 93.

(147) انظر: د. فتحية قرة، جريمة خلو الرجل ومقدم الإيجار، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1983، ص77 وما بعدها.

(148) انظر: المادة 12 من قانون المالكين والمستأجرين وقرار تمييز حقوق 79/426 تاريخ1979/12/32 (منشورات مركز عدالة).

(149) نلاحظ هنا أن المشرع استخدم لفظ بدل الخلو ولفظ المفتاحية وقد يوحي ذلك أنهما أمران مختلفان في حين أنهما في الحقيقة أمر واحد ويعطيان نفس المعنى (انظر: د. آدم وهيب النداوي، مرجع سابق، ص277؛ د. صاحب عبيد الفتلاوي، 1996، مرجع سابق، ص187).

(150) مجلة مجمع الفقه الإسلامي، جدة – المملكة العربية السعودية، العدد 4، الجزء 3، 1988، ص 2171.

(151) من هذه القوانين قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم47 لسنة 2006، القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 وتعديلاته، قانون الإستثمار رقم 68 لسنة 2003 وغيرها.

(152) انظر: دائرة الإحصاءات العامة، 2006، مرجع سابق، ص 6.

(153) أدركت الحكومة الأردنية أهمية تنمية الريف وتشجيع الهجرة المعاكسة له فقد نص الفصل الرابع من الميثاق الوطني الأردني لعام 1990 على ضرورة "إعادة بناء اقتصاد الريف الأردني وتنميته، وتعبئة الموارد والثروات والقدرات الذاتية وترشيد استغلالها".

(154) بشأن المواثيق الدولية والإعلانات العالمية، انظر المواقع الالكترونية التالية:
www.echreg.org/arabic/projects/default.html;www.annabaa.org/nba63/moatheq.htm;www1.umn.edu.humanrts/arab/b001.html.

(155) جريدة أملاك: جريدة عقارية أسبوعية، السبت 16 حزيران 2007، العدد 66، السنة الثانية، عمان، ص12. انظر: www.kantakji.org/fiqh/Files/Finance/Iskan.htm

(156) تم دمج مؤسسة الإسكان ودائرة التطوير الحضري في مؤسسة واحدة أطلق عليها المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري وكان ذلك بموجب القانون رقم 28 لسنة 1992 الذي نشر على الصفحة803 من عدد الجريدة الرسمية رقم 3823 بتاريخ 1992/4/30 والذي تم تعديله بالقانون المعدل رقم6 لسنة 2007. وقد صدر بموجب المادة 26 من هذا القانون نظام الصندوق الدوار

لإسكان ذوي الدخل المتدني رقم 31 لسنة 1992 والذي نشر على الصفحة 1212 من عدد الجريدة الرسمية رقم 3834 بتاريخ 1992/7/1 (انظر موقع مركز عدالة www.adaleh.com).

(157) أظهرت إحدى الدراسات التي تم إعدادها من قبل مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري بأن عدد الوحدات السكنية المطلوبة لإشباع الطلب المحلي تصل إلى 32 ألف وحدة سكنية وهذه الدراسة تأخذ بعين الاعتبار التوقعات لغاية نهاية عام 2008. وتشير الدراسة إلى أن أغلب الوحدات السكنية المطروحة في السوق تزيد قيمتها عن مستوى دخل الأسرة (انظر جريدة أملاك: جريدة عقارية أسبوعية، السبت 16 حزيران 2007، العدد 66، السنة الثانية، عمان، ص 12).

(158) انظر: د. فهد الفانك، ثورة الإسكان في 2008، جريدة الرأي، الخميس، 28 شباط، 2008، العدد13658، ص 18.

(159) جريدة عقاركم: جريدة أردنية أسبوعية، السبت 27 تشرين أول 2007، العدد 67، السنة الثانية، عمان، ص 4.

(160) بلغ عدد شركات الإستثمار والتطوير العقاري في الأردن 152 شركة محلية وأجنبية لغاية نهاية شهر أيلول 2007 (تقرير شركة أموال إنفست الدولية حول أداء القطاع العقاري في الأردن: مشار له في جريدة أملاك: جريدة عقارية أسبوعية، السبت 29 أيلول 2007، العدد 83، السنة الثانية، عمان، ص20).

(161) بلغ حجم التداول في سوق العقار في الأردن 4 مليار دينار حتى نهاية شهر آب 2007، كما بلغت الإيرادات المتأتية لدائرة الأراضي والمساحة 256 مليون دينار في الفترة الواقعة ما بين 1 كانون ثاني 2007 – 30 آب 2007 (نشرة سوق عمان المالي، أيلول 2007 نقلاً عن جريدة أملاك: جريدة عقارية العقارية أسبوعية، السبت 8 أيلول 2007، العدد 80، السنة الثانية، عمان، ص 22).

(162) اللجنة الوطنية لشؤون المرأة، دمج التنوع الاجتماعي في خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، عمان، 2004، ص 41. انظر: www.mogoa.gov.ps/arabic/nationalplan/plan2.htm

(163) د. يوسف كامل إبراهيم، التحول الديموغرافي القسري في فلسطين، أبو ظبي، مركز زايد للتنسيق والمتابعة، آذار 2003، ص 18؛ علاء المشهراوي، الإتحاد الأوروبي والقضية الفلسطينية، أبو ظبي، مركز زايد للتنسيق والمتابعة، كانون ثاني 2003، ص 9. كذلك انظر:

Abu Helwa M.F, 1990, An Investigation of Palestinian Refugees and Their Housing in Amman, Jordan, PhD Thesis: University of Southampton, p.1 & p.40; Ovendale R, The Middle East Since 1914, London, Longman, 1992, p.107; Wilson M.C, King Abdullah, Britain and the Making of Jordan, Cambridge, Cambridge University Press, 1987, p.168.

(164) انظر: د. كمال صالح، دراسة حول العمالة القادمة والمهاجرة، عمان، دائرة الإحصاءات العامة، حزيران 1998، ص 354.

(165) انظر: Almaani M.S, 'Lebanese Housing Sector: 1970-85', Cities, February, 10(1), 1993 p.68.

(166) وصل معدل النمو السكاني في الأردن عام 1990 إلى 8و9% وهي من أعلى معدل النسب في العالم (انظر: دائرة الإحصاءات العامة، الكتاب الإحصائي السنوي، عمان، 2001، ص 1). كما أنه يولد طفل في الأردن كل ثلاث دقائق (نشرة المجلس الأعلى للسكان: منشورة في جريدة الدستور: جريدة أردنية يومية، الأحد 10 شباط 2008، العدد 14570، السنة الحادية والأربعون، عمان، ص 1).

(167) الدكتور فهد الفانك، موسم الهجرة إلى عمان، جريدة الرأي، الجمعة، 25 كانون الثاني، 2008، العدد13625، ص 18.

(168) دائرة الإحصاءات العامة، 2001، مرجع سابق؛ أحمد الربايعة، السكان والحياة الاجتماعية في الأردن، عمان، 1991، ص 19.

(169) Jordan Media Group, Jordan: Keys to the Kingdom, Amman, the Ministry of Information Press, 1995, p.23.

(170) انظر: Jordan Media Group, Op.Cit, p.24; Ghazi A, The Gulf Crisis: An Attempt to Understand, London, Kegan Paul Int, 1993, p.53.

(171) خليل العناني، فاتورة الحرب على العراق عالمياً وعربياً، أبو ظبي، مركز زايد للتنسيق والمتابعة، آذار 2003، ص 119. وحسب آخر إحصائية فقد بلغ عدد العراقيين المقيمين إقامة شرعية في الأردن 750000 نسمة (نقلاً عن جريدة الغد: جريدة أردنية يومية، الخميس 20 أيلول 2007، العدد1135، السنة الرابعة، الجز الثاني، عمان، ص 12).

(172) د. فهد الفانك، النمو السكاني والتطور الاقتصادي، جريدة الرأي، الإثنين، 23 نيسان، 2001، العدد11184، ص 20.

(173) أظهرت دراسة حديثة أعدتها مديرية البيانات الإسكانية في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري أن 50% من الأسر الأردنية لا تستطيع تمويل شراء وحدة سكنية بمواصفات الحد الأدنى وبينت الدراسة أن الحاجة السكنية في المملكة ولغاية عام 2010 هي بمعدل 32500 وحدة سكنية (مديرية البيانات الإسكانية، دراسة حول الحاجة السكنية في المملكة، عمان، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ، آذار 1997، ص 1).